



*Universidad Michoacana De San
Nicolás De Hidalgo*

Faculta De Ingeniería Civil



VALUACIÓN CATASTRAL EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

TESINA

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
INGENIERO CIVIL

PRESENTA:

GASPAR EDUARDO GARCÍA TORRES

ASESOR:

M. A. LUÍS ALFONSO MERLO RODRÍGUEZ

MORELIA MICHOACÁN, MÉXICO

NOVIEMBRE DE 2007

AGRADECIMIENTO



AGRADEZCO A DIOS POR HABERME DADO LA OPORTUNIDAD DE PREPARARME EN UNA INSTITUCIÓN TAN NOBLE COMO LA UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO.

AGRADEZCO DE FORMA ESPECIAL A MI MADRE MARÍA CONCEPCIÓN TORRES MORALES POR EL ESFUERZO INCANSABLE Y DECIDIDO PARA IMPULSAR LA FORMACIÓN Y EDUCACIÓN DE MI PERSONA, DEJÁNDOME LA MAYOR HERENCIA QUE PUEDO TENER.

A MI PADRE EPIFANIO GARCÍA QUINTERO POR SU EJEMPLO INCANSABLE DE TRABAJO Y DEDICACIÓN.

A TODOS MIS HERMANOS ROSAURA, RAQUEL, SUSANA, JESÚS, JOSÉ, DAVID Y CUÑADOS POR SU APOYO INCONDICIONAL.

A MIS AMIGOS QUE ME AUXILIARON Y BRINDARON SU AMISTAD EN MOMENTOS CRÍTICOS.

A MI ASESOR QUE CON SU VALIOSO APORTE Y AYUDA PUDE SACAR EL PRESENTE TRABAJO.

AL INGENIERO LUÍS MANUEL LUNA VEGA POR SU DESINTERESADO APOYO PROFESIONAL, ALGO CASI IMPOSIBLE DE ENCONTRAR.

AL EFICIENTE PERSONAL DEL CENTRO DE COMPUTO DE LA BIBLIOTECA FRANCISCO J. MÚJICA POR SU AMABLE SERVICIO Y FAVOR PARA FLUIDIZAR MI TRABAJO.

Y A QUIEN A PUESTO DE SU INTERÉS PARA BRINDARME SU APOYO EN OTRAS DISCIPLINAS QUE HAN SERVIDO A LO LARGO DE MI VIDA.

PRÓLOGO



El motivo de esta investigación es conocer la situación actual de la valuación catastral en el estado de Michoacán aunque ello conlleve interpretar la legislación que rige la Dirección de Catastro como también aprender a valorar catastralmente (algunos especialistas opinan que el termino de valuación catastral está mal empleado, siendo el termino correcto tasación catastral) , para conocer la metodología y así entender con claridad los problemas que se presentan para hacer una critica y proponer un formato de avalúo que permita tener para la dirección de catastro los elementos mínimos necesarios para el cobro proporcional y equitativo del impuesto predial utilizando herramientas actuales que garanticen la veracidad de la información del avalúo de acuerdo a las necesidades de la situación actual.

En el Distrito Federal se toma como base para el cobro de impuesto predial el valor comercial del predio, es imposible saber si en Michoacán en pocos años pase los mismo pero si es seguro que se tiende de forma muy generalizad a ello.

Agradecimiento	ii
Prólogo	iii
Índice	iv



1. PRESENTACIÓN

~ 06 ~

	Pág.
1.1 Justificación de Catastro (Antecedentes).	06
1.2 Legislación (Resumen).	25
1.3 Últimas Modificaciones a la Legislación Catastral.....	32

2. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR.

~ 33 ~

2.1 Topografía	33
2.2 Forma y tamaño.....	35
2.3 Ubicación dentro de la manzana	37
2.4 Zona	39

3. VALOR CATASTRAL PARA LAS CONSTRUCCIONES.

~ 40 ~

3.1 Antiguo	41
3.2 Moderno.....	46
3.3 Regional	57

4. VALOR CATASTRAL PARA PREDIOS RUSTICOS Y URBANOS

~ 59 ~

4.1 Clasificación de terrenos	59
4.2 Valores Actuales.....	59
4.3 Ejemplo de cálculo de deméritos	66

5. AVALÚOS CATASTRALES (EJEMPLOS)

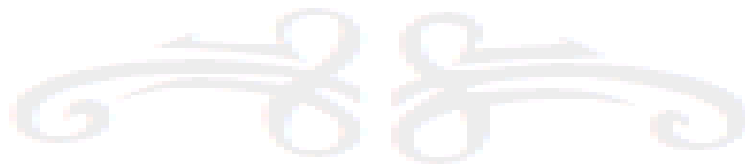
~ 71 ~

5.1 Construcción Antigua	72
5.2 Construcción Moderna.....	76
5.3 Construcción Regional	79

6. CALCULO DE UN INDIVISO DE UN PREDIO DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO “EDIFICIO TAURO”

~ 82 ~

Glosario.....	87
Conclusiones	92
Bibliografía.....	93
Anexos	94



1. PRESENTACIÓN



CATASTRO

El catastro, antes de ser el “censo de las fincas rústicas y urbanas”, correspondió a una especie de impuesto real. Tomado del Griego tardío “katastikhon” (lista, registro), voz compuesta de dos raíces: la preposición “kata” cuyo significado es “hacia abajo” y “stikhos” (línea). Es materia de competencia municipal es una actividad de utilidad pública y social y se constituye como herramienta indispensable para el desarrollo urbanístico de todo municipio.

1.1 JUSTIFICACIÓN DE CATASTRO

Las razones básicas del establecimiento de registros escritos referentes a la tierra han sido dos: la necesidad de que el comprador de la tierra obtenga publicidad acerca de su compra y la necesidad del estado de saber cuáles son las unidades territoriales pasibles de tributar.

Aún en los aspectos iniciales del desarrollo de la sociedad la necesidad de algún tipo de publicidad referida a la transferencia de derechos sobre la tierra es evidente. La tierra no puede ser llevada consigo por el propietario, así como un acuerdo en sí mismo no evita que un propietario venda la misma propiedad a dos compradores diferentes.

No es raro que haya derechos de parentesco concedidos respecto de la propiedad inmobiliaria. Por lo tanto debe ser conocido oficialmente y proclamado que no hay obstáculos para la transferencia de los derechos sobre la pro



Presentación

1.1.1 ANTECEDENTES UNIVERSALES

Se mencionaran algunas referencias históricas del mundo antiguo donde se hacia necesaria la de tener registros de unidades territoriales.

La Biblia

Jeremías 32

9 - Y compré la heredad de Hanameel, hijo de mi tío, la cual estaba en Anathoth, y pesé el dinero: diecisiete siclos de plata.

10 - y escribí la carta, y séllela, e hice atestiguar a testigos, y pesé el dinero con balanza

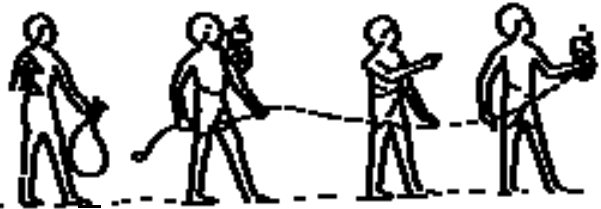
11 - Tomé luego la carta de venta, sellada según el derecho y costumbre, y el traslado abierto

12 - Y di la carta de venta a Baruch ... y delante de los testigos que habían suscrito en la carta de venta

Fuentes Egipcias o Babilónicas.

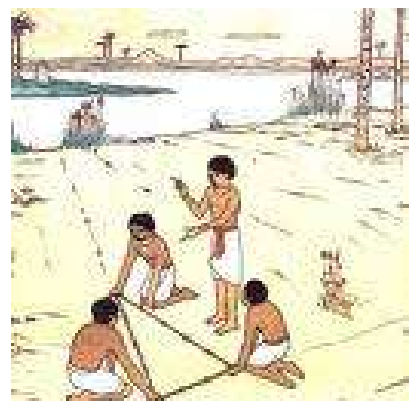
La base es que haya publicidad, que la transferencia tenga lugar frente a la presencia de testigos para considerarse válida.

Herodoto (1400 a.C.) quien menciona que en Egipto trabajaban unos técnicos llamados "estiradores de cuerdas" se encargaban de replantear los límites de las



propiedades después de las crecidas del Nilo. Las anotaciones respecto de las áreas que les correspondían a los agricultores no sólo servían para el replanteo de sus propiedades sino para el cobro de un gravamen proporcional a la producción potencial de la parcela.

Uno de los más importantes documentos acerca de la agrimensura y el catastro es el legado por Sexto Julio Frontino, ingeniero y militar romano nacido hacia el



Presentación

año 41 de nuestra era, habiendo sido elegido cónsul en el 74, 98 y 100. Escribió un tratado sobre agrimensura:

En ese tratado de agrimensura se presentan la mayor parte de las cuestiones que incumben a un agrimensor, tanto respecto a los métodos de relevamiento, como respecto al parcelamiento de tierras y su reparto, así como las consecuencias jurídicas que derivaban de su aplicación a un determinado territorio y la intervención del agrimensor en las controversias que se originaban en la propiedad de los campos.

Los alcances de este tratado se explicitan con los nombres de las cuatro partes que han llegado hasta nosotros

- de las controversias
- de la clasificación de los campos
- de los límites
- del ars mensorio

Suya es la frase " el fundamento del ars mensorio radica en su práctica actuación" y suya es la premisa básica de que deben computarse las áreas por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal y no por las medidas hechas sobre el terreno inclinado.

Se encontró en el norte de Italia una roca plana de alrededor de 4mt. de largo con un mapa grabado alrededor del 1600 o 1400

AC en el que se pueden ver como líneas, los arroyos, canales de irrigación y caminos. Los círculos representan pozos de agua y los rectángulos con una malla de puntos representarían campos de cultivo, por lo que sería unos de los primeros relevamientos conocidos.



Presentación

Durante la guerra contra Milán entre 1422 y 1427, la elevación de los gastos de la república exigió que se elevaran los impuestos, habiendo intentado Juan de Médicis repartir esa carga fiscal en proporción a la riqueza, dando origen a aquel catastro. Estos catastros de las ciudades-estado se realizaban de manera rápida por la poca extensión territorial de las mismas, reduciendo las dificultades de los cambios del poder político.

Además en aquellos emporios comerciales se había comenzado a desarrollar una fuerte burguesía, cuya fuente de ingresos fundamental no era la tierra (fácil de controlar con un catastro) sino el capital (fácil de ocultar). Por ello ante la agitación de los habitantes de la ciudad, los gobernantes

Referencia hace 307 años. Mapa catastral Sueco 1700

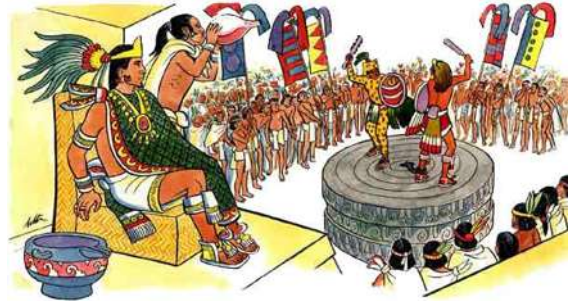


Presentación

1.1.2 ANTECEDENTES EN MEXICO

Retrospectiva sobre la evolución de los aspectos jurídicos del catastro

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad; posteriormente, con el surgimiento de los centros mineros y las grandes haciendas en el país, surgió la necesidad de dar un sustento legal más significativo a las formas de regulación y control de la tenencia de la tierra, así como de su seguridad jurídica. Con



el objetivo de presentar una retrospectiva general de lo que hoy es México en las diferentes formas de distribución de la tierra a lo largo de la historia, así como de su evolución legislativa, para la planeación urbano-rural de las ciudades.

Primeras formas de organización de la tierra El marco geográfico y económico en el que se desarrollaron las diferentes civilizaciones prehispánicas que habitaron las regiones de Aridoamérica y Mesoamérica influyó en las formas de propiedad y usos del suelo, lo que trajo



como consecuencia que las primeras disposiciones sobre distribución de la tierra estuvieran relacionadas con su organización política y cultural; por ejemplo, entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los calpullis; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles. En los

Presentación

calpullis –barrios de la ciudad de Tenochtitlán, el jefe de cada barrio se encargaba del registro de las tierras y del reparto entre los jefes de familia. Las obligaciones que tenían los miembros del calpulli eran las de trabajar la tierra y pagar los tributos, disponer de ella y heredarla a sus descendientes, aunque no la podían vender; además, los campesinos que no la trabajaran en tres años perdían los derechos sobre la misma, asignándose a otro jefe de familia. 1 El ejército y los grupos religiosos se sostenían de los productos cultivados por los esclavos, bajo la supervisión de los funcionarios públicos; los macehuales (plebeyos) poseían tierras indispensables para la subsistencia, mientras que los nobles y soberanos poseían campos y jardines en las ciudades y regiones conquistadas. El pueblo mexica se distinguió por la influencia de la propiedad comunal, la cual era entregada a los miembros del calpulli con el propósito de que cada macehual diera el tributo correspondiente al cultivar su parcela junto con su familia; estas tierras podían rentarse a otros para ayudar con sus productos a las necesidades de la comunidad; jamás podían otorgarse a quien no perteneciera al calpulli. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron Teopantlalli para la manutención de los sacerdotes, Tlatocatlalli para los gastos del palacio, Tecpantlalli para el mantenimiento de los servidores del palacio, Tecuhtlatoque para el pago al servicio de los jueces, Michimalli para abastecer a los guerreros en campaña y Yotlalli, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras. Los nobles mexicas obtuvieron tierras a raíz del triunfo sobre los tepanecas, cuando sus aliados lograron la independencia de Azcapotzalco. Tenían dominio completo sobre éstas y se heredaban de padres a hijos, y únicamente era posible venderlas a gente de la misma clase social; no podían enajenarlas ni tener quien las trabajara; a su muerte, volvían a manos del tlatoani y, generalmente, el rey se quedaba como poseedor de todas las tierras, pero no de manera individual sino del Estado, del cual era representante. En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra. 2 Entre ellos, el código denominado Santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, el cual está dividido en tres partes: la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un

Presentación

listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia, aunque éstas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este códice es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en él.

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España. Paralelamente a estos sucesos, el desmesurado crecimiento de la gran propiedad en manos de particulares, y en especial del clero, ocasionó una monopolización de la tierra en perjuicio de las propiedades individuales y comunidades agrarias, motivo por el cual el rey Carlos V, en 1535, prohibió la posesión de tierras al clero mediante una Cédula Real desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas, 410 m

Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio, casi deshabitadas.

Para tal fin, en 1823, la Junta Constituyente expidió un decreto, creando la provincia del Istmo, referente al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional; estas tierras baldías se dividían en tres partes: la primera se



Hacienda San Gaspar En el Edo. de Morelos

Presentación

repartiría entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes; la segunda, entre capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización, y la tercera parte sería distribuida entre los habitantes carentes de propiedad.

De este modo, la lucha por organizar al país e impulsar su desarrollo propició que en 1824 se promulgara la primera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que estableció un sistema de gobierno republicano y dividió al territorio en 19 estados, cuatro territorios dependientes del centro y un Distrito Federal,



escogiéndose para éste la ciudad de México; cabe destacar que el artículo 6º de la Carta Magna se refiere a las partes integrantes de la República: estados independientes, libres y soberanos en lo que exclusivamente toque a su administración y gobierno interior.

Con la promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1857, se organizó al país como una República, conformada por 26 estados libres y soberanos, integrados en una Federación; además, se obligaba a los gobernadores a publicar y hacer cumplir las leyes federales, así como a limitar la autonomía de sus estados para someterla al interés nacional; asimismo, en la fracción II, del artículo 131, se mencionaba que es obligación de todo mexicano contribuir en los gastos públicos de la Federación, así como del estado y municipio en que residía, de manera proporcional y equitativa como lo dispongan las leyes.



Con la puesta en marcha de los ideales liberales reformistas bajo el gobierno juarista, se llevó a cabo una redistribución de la tierra; esta nueva asignación de terrenos propició que en 1863 se expidiera una ley

que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para riego o de potencial (uso idóneo de la tierra), la cual establecía que serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años y

Presentación

reduciendo las unidades de mensura que hasta ese momento se habían usado. Asimismo, estipulaba que las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie serían, en adelante, las fijadas por las tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862, relativas al sistema métrico decimal establecido por la Ley de 15 de marzo de 1857. *

No obstante, este proceso se vio truncado con la intervención francesa, y con ésta se modificó la forma de gobierno para implantarse una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la Ley



sobre Terrenos de Comunidad y Repartimiento, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la Ley Agraria del Imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido –de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador.

Concluido el intervencionismo extranjero, se restableció la República y el gobierno continuó con la distribución equitativa de las tierras; de tal manera que, bajo la administración de Manuel González, en 1883 se decretó la Ley sobre Deslinde de Terrenos y Colonización, la cual estipulaba la identificación de las tierras que no tenían propietario para incorporarlas a la vida económica del país mediante su deslinde, medición y venta a particulares.

Con el propósito de conocer la estructura económica y política, en ese mismo año el gobierno de la República decretó la creación de la Dirección General de Estadística, la cual tenía como fin primordial compilar, clasificar y publicar en forma periódica cifras

*Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. "Nuestra Constitución", en: *Historia de la libertad y soberanía del pueblo mexicano*. Distrito Federal, México, núm. 23, Secretaría de Gobernación, artículos 122 al 155, 1991

Presentación

estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país.

Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la Ley Especial de Catastro y su reglamento, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular. La tabla muestra el desarrollo cronológico de la promulgación de las leyes de catastro a partir de 1887.

<i>Estado</i>	<i>1ª- ley de catastro</i>	<i>Estado</i>	<i>1ª- Ley de Catastro</i>
Puebla	1887	Veracruz-Llave	1930
Chiapas	1892	Guanajuato	1931
Oaxaca	1893	Chihuahua	1933
Distrito Federal	1896	Zacatecas	1934
Yucatán	1903	Tabasco	1937
Durango	1907	Sonora	1945
Campeche	1911	Tlaxcala	1945
Coahuila de Zaragoza	1912	Morelos	1947
Michoacán de Ocampo	1914	México	1950
Colima	1917	Baja California	1954
Hidalgo	1918	Tamaulipas	1959
Guerrero	1919	Baja California Sur	1975
Nuevo León	1928	Quintana Roo	1975
Querétaro de Arteaga	1928	Aguascalientes	1976
Nayarit	1930	Jalisco	1977
Sinaloa	1930	San Luís Potosí	1988

Nota:

Las fechas expuestas en esta tabla hacen alusión a las primeras leyes de catastro emitidas por estado, sin tomar en cuenta decretos o reglamentos anteriores.

A través de la evolución de las legislaciones en esta materia se desarrollaron aspectos como la forma de integración, facultades y funcionamiento de las juntas catastrales, así como las definiciones técnicas y los recursos administrativos de las instituciones y

Presentación

organismos catastrales; de este modo, el siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales, con la promulgación, en 1894, de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, que clasifica los terrenos propiedad de la nación de la siguiente manera: baldíos, demasías y excedencias; además, establecía el Gran Registro Público de la Propiedad, garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.

Al iniciar el siglo XX se sientan las bases jurídicas del catastro moderno, el país se encontraba envuelto en un movimiento social cuyas raíces eran esencialmente



agrarias; a raíz de esto, en 1902 se expidió un decreto que derogó la clasificación de terrenos de la nación, y sólo se respetaron los baldíos, facultando al Ejecutivo para deslindar éstos a través de comisiones oficiales; de igual forma, se anularon todas aquellas disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas y/o compañías deslindadoras y se preservó el Gran Registro de la Propiedad.

En 1905, la Dirección General de Catastro del Distrito Federal dictaminó las instrucciones para las operaciones topográficas. Paralelamente a esta disposición, se desarrolló un catastro legal y técnico basado en la promulgación de diversas legislaciones en materia catastral y agraria y, por consiguiente, la conformación de instituciones encargadas de su aplicación, que vinieron a modificar la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México; en este sentido, el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la República y, en 1914, decretó un proyecto de Ley Agraria, que fijó las bases para la conformación del catastro; sin embargo, por razones inherentes a la Revolución entró en vigor dos años más tarde.

Esta Ley Agraria tuvo por objetivo hacer un reconocimiento de la riqueza del país, para distribuir de manera equitativa los impuestos sobre los contribuyentes, así como proponer

Presentación

el establecimiento de una Junta Calificadora en cada uno de los municipios de los estados para registrar las propiedades raíces, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

Asimismo, se dictó la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, cuya finalidad fue normar la aplicación de procedimientos referentes a la restitución de tierras comunales, así como establecer los límites de la pequeña propiedad y la dotación de tierras a las comunidades agrícolas. Para llevar a cabo la aplicación de dichas legislaciones, el 18 de marzo de 1916 el general Venustiano Carranza conformó la Comisión Nacional Agraria, que determinó que la extensión del ejido fuese de 4 190 m por lado.

Al año siguiente, se creó la Secretaría de Agricultura y Fomento, la cual tuvo a su cargo la recuperación de las propiedades de la nación y se modificó la Ley Agraria en sus artículos 7º, 8º y 9º, con la finalidad de desaparecer la facultad concedida a los encargados de los gobiernos estatales para que dieran posesiones provisionales sin previa aprobación del encargado del Poder Ejecutivo; también, se prohibió que fueran revocadas las posesiones ya dadas por cualquier autoridad.

La promulgación de la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en 1917, fue uno de los triunfos de la Revolución; con esta Carta Magna se otorgó la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra y con ella se creó el ejido en México. A partir de este suceso, se inició un proceso de reforma agraria basado en el artículo 27 constitucional, que en su contenido básico menciona lo siguiente: "...la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional; consecuentemente, sólo ella tiene derecho a transmitir su dominio a los particulares, para constituir la propiedad privada; asimismo, legisla también sobre los aspectos relacionados con la tenencia de la tierra y aguas, principalmente los correspondientes con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad".

Recién creado el ejido en el país, y una vez terminado el periodo revolucionario, inició una fase de consolidación para la organización y planeación de las tierras urbanas y rurales; de este modo, en 1920 entró en vigor la Ley de Deuda Pública Agraria, que estipulaba los

Presentación

pagos de indemnización a los dueños afectados por expropiaciones de tierras para ejidos, en este rubro; la Ley de Ejidos, del mismo año, estableció los registros para ejecutar las acciones de restitución y dotación, así como los principios de organización de las autoridades agrarias.

Pese a que esta última ley otorgaba las bases de la organización de las autoridades agrarias, fue derogada por el presidente Álvaro Obregón, quien, en 1922 (mediante el establecimiento del Reglamento agrario) estableció que los expedientes sobre dotación de tierras a los pueblos serían tramitados por la comisión local agraria y resuelto provisionalmente por los gobernadores.

De la misma forma, para 1927 y bajo la autoridad del presidente Plutarco Elías Calles, se promulgó la Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas, que aceleró su entrega y contempló con claridad la tramitación procesal de los expedientes de dotación y restitución.

Al año siguiente, la Comisión Nacional Agraria emitió el Reglamento del Registro Agrario, con el objetivo de inscribir la propiedad ejidal en favor de determinado pueblo que proviniera de la restitución o dotación de tierras, bosques o aguas, de conformidad con la resolución presidencial y la propiedad parcelaria individual correspondiente a cada ejidatario.

Durante la administración de Lázaro Cárdenas se decretó el Código Agrario, cuyo propósito fue derogar todas las leyes, decretos, circulares y demás disposiciones expedidas en materia agraria con anterioridad. Dicho código fue reformado en 1940, con el fin de facilitar la distribución de la tierra y la mejor organización del ejido; dos años después, se emitió el reglamento al que debería sujetarse la división del ejido, cuyo objetivo era normar la división y el registro agrario, además de realizar planes económicos y de financiamiento bancario.

En este mismo ámbito, se continuó con la expedición de documentos de carácter legal sobre los núcleos agrarios y zonas de urbanización de los mismos; para tal efecto, se estableció la Disposición para integrar la procuraduría de asuntos agrarios, con la que el catastro rural se vio favorecido. Por otro lado, respecto a la propiedad pública, en 1969 se expidió la Ley General de Bienes Nacionales, cuya finalidad fue normar las aplicaciones que sobre el patrimonio nacional de dominio público y privado se ejercían.

Presentación

A principios de la década de los años 70, se expidió la Ley Federal de la Reforma Agraria, a efecto de consolidar y desarrollar a la institución jurídica y a la organización social del ejido, conservando la vigencia de la parcela minifundista como opción de trabajo por parte de la población rural vigente.

Para realizar estos preceptos se creó, en 1972, la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) en la administración de Luis Echeverría Álvarez. Esa ley se modificó durante el gobierno de Miguel de la Madrid, quien facultó a las comisiones agrarias mixtas para evaluar la procedencia de la privación de derechos agrarios y, en su caso, sobre las nuevas adjudicaciones de unidades de dotación, ampliando el plazo para llevar a cabo las resoluciones tomadas.

En el ámbito urbano, el crecimiento acelerado de las ciudades originó la multiplicación de asentamientos humanos irregulares en la periferia de los principales centros urbanos del país, motivo por el cual el Ejecutivo Federal, con el fin de resolver el problema del uso del suelo, creó (en 1973) la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), dependiente de la SRA, confiriéndole facultades técnicas y jurídicas que le permitieran llevar a cabo la actividad para la que fue constituida. Las legislaciones y la modernización del catastro actual A raíz de las modificaciones al artículo 115 constitucional en 1983, se facultó a los municipios en dos aspectos: en los ámbitos legal federal, estatal y municipal para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y en materia de reservas territoriales, para participar en planes de desarrollo regional respecto a la utilización del suelo, e intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana y de organizar así sus propios catastros.

Asimismo, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que es obligación de todo ciudadano mexicano inscribirse al catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, así como la industria, profesión o trabajo de que subsista; por otro lado, de acuerdo con el artículo 27, el régimen jurídico de la propiedad en el país se divide en público, social y privado. La propiedad pública se reserva el dominio directo de determinados bienes, la social se conforma por el traspaso de ejidos y comunidades, y la privada se constituye mediante el traspaso del dominio de tierras y aguas de la nación a particulares. Cada una de estas formas de propiedad tiene su regulación ordinaria específica y sus características propias; la pública se caracteriza por

Presentación

estar constituida con los bienes y derechos del patrimonio nacional, el cual se integra con los bienes de la Federación, de las entidades federativas, del Departamento del Distrito Federal, de los municipios y de las entidades paraestatales. Paralelamente, la Ley General de Bienes Nacionales divide el capital de la Federación en bienes de dominio público y privado; los primeros están sometidos a un régimen jurídico excepcional, establecido por la misma Constitución y por diversas leyes, como: las leyes Federal de Aguas, Forestal, General de Vías de Comunicación, además de otros ordenamientos de carácter administrativo. Este régimen establece que tales bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables, no son objeto de gravámenes o derechos reales y están sujetos de manera exclusiva a la jurisdicción de los tribunales federales; su uso, aprovechamiento y explotación por los particulares requiere de una concesión otorgada por el Ejecutivo Federal, en el entendido de que se excluirán en forma expresa los bienes no susceptibles de ser concesionados; mientras que los bienes de dominio privado son igualmente inembargables e imprescriptibles, pero el dominio o el uso de estos bienes es transmisible para atender necesidades sociales o para destinarlos a servicios públicos de los estados o municipios.

Por su parte, la propiedad privada tiene la plena protección que otorgan las garantías constitucionales, a través del régimen legal ordinario contenido en el Código Civil del Distrito Federal y en los de cada uno de los estados; asimismo, algunas modalidades y limitaciones contenidas en el artículo 830 de este Código se encuentran contempladas por diversas leyes y reglamentos, tanto locales como federales; dos de estos ordenamientos federales son la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas.

La propiedad social se distingue por la protección del Estado, sin que ello implique limitaciones a ejidatarios y comuneros en el aprovechamiento de sus recursos productivos, destacando la reforma constitucional que se dio a partir de las disposiciones legales por parte de la Nueva Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial del 26 de febrero de 1992; se derogan las leyes Federal de la Reforma Agraria, General de Crédito Rural, de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, del Seguro Agropecuario y de Vida Campesina y, parcialmente, la de Fomento Agropecuario. Dicha ley estableció la configuración de un nuevo marco normativo secundario, con el fin de reglamentar la propiedad de las tierras de

Presentación

tipo social, la vida de los núcleos de población ejidal y comunal, así como las formas de relación y de asociación de los productores rurales en materia agraria.

Para poder llevar a cabo la legitimación de dichos preceptos legales con respecto a los tres tipos de propiedad, se han creado instituciones y organismos descentralizados, que dentro de sus atribuciones tienen a su cargo el registro de las tierras del país. Bajo este marco legislativo se inició, en 1992, el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), cuyo objetivo es la entrega de los certificados parcelarios y/o de derecho de uso común, así como los títulos de los solares en favor de todos y cada uno de los individuos que integran los ejidos del país que así lo soliciten. En este programa participan de manera conjunta la Procuraduría Agraria (PA), que tiene como finalidad la promoción y ejecución del mismo en los ejidos para garantizar la observancia de los derechos de los núcleos de población ejidal, de los poseedores y vecindados; el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), responsable de llevar a cabo la ubicación, delimitación y medición de los linderos ejidales, así como la realización de su cartografía respectiva; y el Registro Agrario Nacional (RAN), que formaliza la regularización de la tenencia de la tierra ejidal mediante el registro, control y expedición de los certificados y títulos correspondientes para otorgar seguridad documental. La regularización de la propiedad rural constituye el pilar para la promoción del desarrollo y la base para el diseño de políticas públicas, así como para lograr el acceso a mercados de capitales y el fomento a la libre asociación; a este respecto, las conclusiones de un estudio elaborado conjuntamente por el Banco Mundial, la SRA y la PA, establece que el PROCEDE ha contribuido a disminuir los conflictos de tierras, ha fortalecido la seguridad jurídica de la propiedad social, ha mejorado la eficiencia de los tratos agrarios, y destaca la importancia de avanzar en la regularización de todas las formas de tenencia de la tierra en el país.

A partir de 1993, en el marco del Programa de las 100 Ciudades la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) puso en marcha el Programa de Modernización Catastral, cuyo propósito fue apoyar las tareas iniciadas por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) mediante acciones de estímulo a los gobiernos municipales y estatales que emprendieron la modernización en sus catastros, tanto de su estructura legal y

Presentación

fiscal como de su normatividad técnica y administrativa, para fortalecer su capacidad financiera.

En este contexto, la coordinación de la inversión en el sector público de la administración del suelo y los catastros en sí deben reunir la información de manera uniforme para que otras instituciones públicas y privadas realicen tareas de planeación y desarrollo urbano, impulsando la planeación de los centros de población. Las acciones relativas a la modernización catastral tienen continuidad en la presente administración federal y se ven reforzadas por los lineamientos que marca el Plan Nacional de Desarrollo, mismo que contempla como objetivos estratégicos primordiales, en materia de tenencia de la tierra, mejorar la titulación e inscripción oportuna de la vivienda, así como impulsar programas integrales en beneficio del campesinado mexicano, con el fin de preservar el medio ambiente y promover el ordenamiento territorial del país, además de fomentar la regularización de la propiedad rural, otorgando seguridad jurídica de la tierra, dando legalidad al Estado de Derecho en México.

1.1.3 ANTECEDENTES EN MICHOACAN

EL 21 de Diciembre de 1824 el Gobierno y el Congreso del Estado de Michoacán en su decreto Número 26 constituyen 10 Administraciones de Rentas en todo el Estado, siendo cabeceras para todas las localidades cercanas.

Las cuales son:

- | | | | | |
|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| 1) Pátzcuaro. | 3) Jiquilpan | 5) Ario | 7) Maravatío. | 9) Huetamo. |
| 2) Zamora | 4) La Piedad | 6) Puruándiro. | 8) Zitácuaro. | 10)Apatzingàn |

En materia predial las Fincas Urbanas pagaban el 4% de su valor real. El cobro era directo con Visitadores.

El 27 de Febrero de 1864 se emite decreto sobre Fincas Rústicas y Urbanas en dónde ya no se admitirá a los causantes el pago del predial con la mitad en papel, sino que se exigirá en dinero en efectivo toda la mensualidad correspondiente.

De 1885 a 1914, los Gobiernos y el Congreso del Estado, desarrollan una política de eximir de impuesto predial a quienes cultiven cacao, vainilla, algodón, vid y otros productos, así como a los que construyan Fábricas, Industrias y nuevas colonias.

El 10 de Agosto de 1916.- El C. Gobernador, General Alfredo Elizondo, el Congreso del Estado y el Tesorero del Estado D. Carreón establecen la DIRECCIÓN TÉCNICA DE CATASTRO.

El 5 de Marzo de 1984, el Gobernador del Estado de Michoacán ING. CUAUHTÉMOC CÁRDENAS SOLÓRZANO Y EL CONGRESO DEL ESTADO decreta la LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO con 56 Artículos.

El catastro en Michoacán ha tenido incrementos significativos, al pasar de 250,000 predios a poco más de un millón en menos de 10 años; el crecimiento urbano acelerado de las distintas localidades ha traído como consecuencia la mayor incorporación de suelo rústico a urbano; por su parte el catastro de los predios rústicos ha experimentado un crecimiento significativo al tener en la actualidad un padrón de cerca de 250,000 predios de este tipo.

La Evolución del catastro se puede considerar en dos grandes etapas:

En 1987 se llevó a cabo un programa de valuación masiva que permitió incrementar el ingreso por concepto del impuesto predial; así mismo en 1990 se realizó un programa de actualización de valores unitarios, con una metodología basada en la determinación de

Presentación

zonas urbanas y socioeconómicas homogéneas, que tuvo su aplicación como prueba piloto en la ciudad de Morelia y en las 149 localidades con mayor número de predios y posteriormente en 1991 se elaboraron e integraron planos de valores unitarios para 97 localidades adicionales, aprobadas por el congreso del Estado en 1992. En 1993 la Tesorería General del Estado con apoyo inicial de la SEDESOL que emprendió un programa de Modernización catastral para las 30 ciudades más importantes del Estado de Michoacán. Esta acción comprendió entre otras un vuelo fotogramétrico, levantamiento catastral (integración de la base de datos para los padrones alfanumérico y cartográfico) y el desarrollo de tres sistemas computarizados: Gestión Catastral, Cartográfico y de Ingresos.

Actualmente se han venido realizando esfuerzos de manera conjunta con algunos de los Ayuntamientos de la Entidad, a fin de lograr los objetivos trazados en el Programa de Modernización Catastral, el cual se puso en marcha en 1994, integrando una base de datos cartográfica y administrativa, que para su actualización se inicio la celebración de convenios entre el Gobierno del Estado y Ayuntamientos a partir de 1997, habiendo suscrito 22 convenios cuya finalidad es actualizar la información de los padrones cartográficos y alfanuméricos, incluida la del valor catastral de los predios con lo que se pretende lograr un incremento de los ingresos propios de los municipios.

De la misma manera el marco jurídico ha evolucionado procurando el establecimiento de reglas claras y sencillas que transparenten la actividad de las autoridades catastrales, existiendo actualmente una Ley sobre la materia y el reglamento de la misma. La Dirección de Catastro que actualmente se constituye por La Dirección, la Subdirección, y 6 Jefaturas de Departamento, quienes gestionan las tareas señaladas en el Reglamento Interior de la Tesorería General del Estado de Michoacán de Ocampo así como las asignadas a través de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo y el reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo.

La función catastral en Michoacán se ejerce a través de la Dirección de Catastro, 22 Administraciones de Rentas y 90 Receptorías de Rentas, teniendo cobertura en todos los municipios del Estado de Michoacán.

Para avanzar en el proceso de descentralización se estableció el programa de actualización catastral suscribiendo convenios de colaboración entre el Gobierno del Estado y los H.

Presentación

Ayuntamientos, para que estos puedan realizar avalúos y notificaciones, además de cobrar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Un comparativo de algunos municipios que firmaron convenio de colaboración. En la siguiente gráfica se muestra el impuesto que cobraban antes y después de la firma de convenios.

En la siguiente gráfica se muestra el incremento en porcentaje que se obtuvo de 1996 al 2002 por cada uno de los municipios integrados al programa.



1.2 LEJISLACIÓN

TEMARIO LEJISLATIVO CATASTRAL DEL ESTADO DE MICHOACAN

- Capitulo I Definiciones y Objetivos, Art. 1-5.
- “ II Las Autoridades, Art. 6
 - “ III Funciones Catastrales, Art. 7-16.
 - “ IV Valuación Catastral, Art. 17-29.
 - “ V Los Peritos Valuadores, Art. 30.
 - “ VI Fracciones y Condominios, Art. 31-38.
 - “ VII Obligaciones Catastrales, Art. 39-42.
 - “ VII Notificaciones, Art. 43.
 - “ IX Infracciones y Sanciones, Art. 44-46.
 - “ X Recurso Administrativo de Revocación, Art. 47-51.
 - “ XI Procedimientos Administrativos.
 - I Sobre Variaciones Catastrales de Bienes Hereditarios, Art. 52-59.
 - II Herencias Vacantes, Art. 60-71.
 - III Inmuebles Mostrencos, Art. 72-82.
 - IV Predios Ignorados, Art. 83-86
 - “ XII Disposiciones Generales, Art. 87.



Presentación

I POR DEFINICIONES Y OBJETOS SE ENTENDERA QUE

La Ley es de orden público e interés social establece principios básicos y Normas para contar identificar, registrar y valorar bienes inmuebles, Siendo Catastro El inventario analítico y registro de los bienes.

II LAS AUTORIDADES CATASTRALES SON

- I. El Titular del Poder Ejecutivo: Antropólogo Lázaro Cárdenas Batel.
- II. El Tesorero General: CP Ricardo Humberto Suárez López
- III. El Director de Catastro: LAE Miguel F. Maza Marín; y Los Titulares de las Oficinas Recaudadoras del Estado.

III LAS FUNCIONES CATASTRALES

La Tesorería hará valer su legislación, formará y mantendrán actualizados los planos catastrales mediante técnicas que garanticen exactitud, deslindará (si se solicita), expedirá copias certificadas o simples de documentos de predios o certificados catastrales (a quien tenga interés jurídico), Asignará valores unitarios de terreno a las nuevas áreas de desarrollo o cuando sea necesario.

El Congreso del Estado aprobará los valores unitarios de Terreno y Construcciones.

Los predios podrán revaluarse cuando: Se aprueben nuevos valores unitarios o fijen, también cuando el predio sufra cambios el terreno o construcción o régimen además cuando el predio sea objeto de transmisión de dominio.

IV VALUACION CATASTRAL

La valuación catastral asigna valores a los bienes inmuebles considerando el valor del terreno y construcciones, se realizara mediante apreciación directa en días y horas hábiles y el valuador para su operación mostrará su identificación y orden del avalúo o se realizará

Presentación

provisional con los elementos que se dispongan cuando los ocupantes no permitan la valuación del predio.

Para predios urbanos, se tomará como base el valor unitario de terreno aplicable al lugar, Para construcción se tomará como base el uso, calidad de los materiales, mano de obra, antigüedad y estado de conservación de la edificación, aplicable a construcciones en sitios ejidales y comunales.

Para predios rústicos, se considerará el tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, accesos, condiciones hidrológicas y demás factores que incidan en los mismos.

Para las zonas rústicas destinadas a exploraciones que tuvieran concesión, serán observados los señalamientos, especificaciones y limitaciones que prevengan las leyes sobre la materia. Si los predios no se encuentren empadronados, deberán practicarse las acciones catastrales correspondientes para su valuación y registro.

V PERITOS VALUADORES

La Tesorería autorizará peritos valuadores mientras cumplan con la legislación, dichos peritos deberán inscribirse en el Registro de Valuadores.

Los peritos que apliquen valores unitarios incorrectamente se les sancionará y suspenderá la licencia.

VI FRACCIONES Y CONDOMINIOS

La autoridad competente comunicará por escrito a la autoridad catastral, de las solicitudes de concesión o autorización de fraccionamientos o terminación de urbanización o edificación, subdivisiones, remodelaciones o cambios para que, verifique la situación catastral de los predios e informe sobre la misma a los primeros, para la continuación de los trámites respectivos. Las personas físicas o morales que obtengan de la autoridad competente dictamen aprobatorio de uso del suelo para fraccionar un terreno o establecer un condominio, deberán solicitar por escrito a la autoridad catastral, la medición y deslinde del predio. La autoridad competente remitirá a la autoridad catastral los planos de fusión, subdivisión o lotificación autorizados para fraccionar un terreno o establecer un

Presentación

condominio. Ésta autoridad, para su registro y control, asignará la clave catastral y/o el número de cuenta predial tomando en cuenta lo las especificaciones de la escritura, así mismo, el valor catastral correspondiente a cada nuevo predio resultante.

Los propietarios de fraccionamientos o condominios, deberán manifestar a la autoridad catastral la celebración de actos transmitivo de dominio conforme a la ley para su empadronamiento.

VII OBLIGACIONES CATASTRALES

Las modificaciones a los predios y sobre de ellos deberán ser manifestadas (o reportadas) dentro de los quince días hábiles siguientes a su modificación,

Se está obligado a dar paso y contestar lo que se les solicite por los funcionarios y empleados de la Tesorería para localización, levantamiento, deslinde y fijación de valores.

No se inscribirá ningún acto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio sólo cuando ya se tenga el registro de Catastro.

VIII LAS NOTIFICACIONES

La Tesorería deberá notificar a domicilio señalado toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquier otra acción catastral efectuada.

IX INFRACCIONES Y SANCIONES

Serán infractores quienes:

- a) Omitan o no presenten en el plazo estipulado las declaraciones, manifestaciones o avisos.
- b) Den datos falsos o dolosamente alterados en sus declaraciones, manifestaciones o avisos.
- c) Se rehúsen o interfieran a no mostrar documentos o información al personal de la Tesorería.
- d) Celebren contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio o cualquier otro acto transmitivo de dominio, en tanto no cumplan o contravenga con la Ley de catastro del estado de Michoacán.

Presentación

e) Como fedatarios, funcionarios y empleados de oficinas públicas o privadas a quienes esta Ley impone la obligación de auxiliar a las autoridades catastrales en el desempeño de sus labores.

Los infractores serán sancionados por la Tesorería: con un monto de 5-15 días de salario mínimo vigente, o dos tantos de contribuciones.

Los servidores públicos que alteren o falsifiquen cualquiera de los datos de un predio serán suspendidos o destituidos de su empleo, pudiendo ser consignados a las autoridades competentes, sin perjuicio del resarcimiento del daño.

X RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVOCACION

El recurso de revocación va en escrito dirigido a la autoridad catastral señalando la(s) fracción(es) violadas, se interpondrá en menos de veinte días hábiles, a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la resolución que se impugna, procederá por error en:

Las medidas del predio a valuar.

La clasificación del tipo de terreno o de construcción.

U omisión de factores que modifiquen el valor.

Dando resolución y notificación en 45 días hábiles, o 90 cuando se tenga que hacer inspección ocular.

XI PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVO.

I PROCEDIMIENTO SOBRE VARIACIONES CATASTRALES DE BIENES HEREDITARIOS.

El Tesorero General, a su juicio puede autorizar la variación de cuentas catastrales sobre bienes hereditarios (independientemente del valor cuando los herederos sean menores de edad o incapacitados y solo sea un predio, gestionada por el representante legal designado por la autoridad competente), si éstos en la fecha de presentación de la solicitud no rebasan un valor equivalente a 4,000 días de salario mínimo vigente, mismo que se determinará mediante avalúo catastral.

La solicitud se presentará por escrito; adjuntando documentos que, amparen la propiedad, acrediten la muerte del autor de la herencia y el interés jurídico del peticionario, los

Presentación

nombres de los demás herederos y sus domicilios, debiendo anexar además el certificado de archivo de notaría en que conste no existe testamento alguno, Las oposiciones a la solicitud que se presenten, deberán hacerse por escrito con la documentación que justifique el interés jurídico del opositor. Los acuerdos firmados por el Tesorero General, tendrán los mismos efectos que si la aplicación de éstos se hubiera hecho conforme a la legislación civil.

II PROCEDIMIENTO SOBRE HERENCIAS VACANTES

Se entiende por herencias vacantes, los bienes sucesorios que a falta de herederos legítimos tiene derecho a adquirir el Fisco del Estado. Cuando sepa la Tesorería del fallecimiento de alguna persona que dejó bienes, formulará las promociones necesarias hasta obtener resolución. El interesado deberá recabar por escrito el acuse de recibo de su denuncia, Los recaudadores de rentas turnarán en menos de tres días la denuncia o se les hará válida de su sueldo. El Fisco del Estado adquirirá la posesión de los bienes heredados en menos de seis meses para su desocupación.

A juicio del gobernador (y autorización del congreso) la propiedad vacante preferentemente podrá transmitirla a la UMSNH, al Estado o a la Tesorería General del Estado.

Al denunciante de una herencia vacante, se le abonará una cuarta parte del valor del inmueble.

III DEL PROCEDIMIENTO SOBRE INMUEBLES MOSTRENCOS

Bien mostrenco es todo inmueble sin dueño o abandonado por éste. El denunciante deberá recabar por escrito de recibida su denuncia de lo contrario no obtendrá su pago. Los recaudadores de rentas de común acuerdo con el presidente municipal y agente del ministerio público harán las investigaciones pertinentes, levantando al efecto acta debidamente circunstanciada. Si de la investigación resultase que es procedente, el recaudador lo hará del conocimiento del público, en la presidencia municipal, oficina recaudadora y en el predio y por una sola vez en el Periódico Oficial, si no se presenta ninguna reclamación (de lo contrario se presentara ante el juez competente en menos de 180 días naturales), el recaudador turnará el expediente a la Tesorería, acompañado de un avalúo practicado por dos peritos. Si durante el término de las publicaciones de los avisos

Presentación

se presentara alguna reclamación, el recaudador de rentas la hará del conocimiento del denunciante, deduciendo en 8 días ante el ministerio público o determinara resolución la Tesorería.

IV PROCEDIMIENTO SOBRE PREDIOS IGNORADOS

Los predios rústicos y urbanos que no estén inscritos en el catastro, pueden inscribirse mediante manifestación o (denuncia) que presenten los propietarios o poseedores ante la oficina recaudadora del lugar de su ubicación o ante la Tesorería en formatos autorizados con resolución judicial y conformidad de no afectación a núcleos agrarios en su caso (después de que se determine el valor catastral) si los presuntos dueños carecen de título podrán inscribirse, excepto si se trata de herencia vacante o inmueble mostrenco o un tercero en discordia.

Los recaudadores de rentas al recibir la manifestación de predio ignorado, la remitirán para su revisión a la Tesorería, con los informes y avalúos respectivos. Después, la propia Tesorería, devolverá la manifestación a la oficina de su origen para que publique avisos en la parte exterior de los locales de la presidencia municipal y oficina recaudadora, por quince días hábiles y por una sola vez en el Periódico Oficial. Concluido el plazo el recaudador remitirá el expediente a la Tesorería, con un informe sobre los incidentes que hubiesen ocurrido, la que ordenará, en su caso, la inscripción catastral del inmueble manifestado, previo el pago de derechos e impuestos que se hubiesen causado.

XII DISPOSICIONES GENERALES

Las personas que se manifiesten deberán hacerlo en tiempos estipulados en ésta ley en formas oficiales adjuntando todos los documentos necesarios.

De los particulares y de los fedatarios públicos que exige esta ley, deberán hacerse en las formas que apruebe la Tesorería.

Las autoridades municipales deberán comunicar a la autoridad catastral de las licencias otorgadas.

Los propietarios o poseedores deberán manifestar: cambio de domicilio para recibir avisos; terminación de nuevas construcciones; reconstrucciones o ampliaciones de las existentes, dentro de los quince días hábiles siguientes

1.3 ULTIMAS MODIFICACIONES A LA LEJISLACIÓN CATASTRAL.

El 23 de Diciembre de 1999, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Dentro de las reformas que inciden en materia hacendaria, se encuentra la relativa a la facultad de los Ayuntamientos, para en el ámbito de su competencia proponer a la legislatura local, entre otras cuestiones, las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

El artículo quinto transitorio del decreto mencionado, estableció que antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los Estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarían las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones a la propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

El 3 de Julio de 2001, se publicó en el periódico Oficial del Estado el decreto por el que se reforman entre otros el artículo 123 de la Constitución Política del Estado, en el que se establece a cargo de los H. Ayuntamientos la facultad que se indica en el punto anterior. Es pertinente mencionar que en el artículo cuarto transitorio del decreto en comento, se estableció como obligación del H. Congreso y de los Municipios, el coordinarse para que los valores unitarios de suelo sean equiparables a los valores de mercado, esto antes del inicio del ejercicio fiscal del 2002.

Artículo 115; Fracción IV; Inciso C; Párrafo 3

LOS AYUNTAMIENTOS, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. (REFORMADO MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 23 DE DICIEMBRE 1999)*

*CARRANZA, Venustiano (1917). Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos [Artículo 115 Constitucional]. Congreso constituyente, Folio 8244.

2. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR.



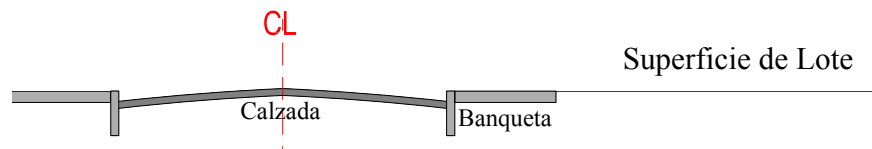
Se determinará el valor catastral de los predios o lotes urbanos sin construcción.

2.1 POR SU TOPOGRAFÍA

a) Lote a nivel

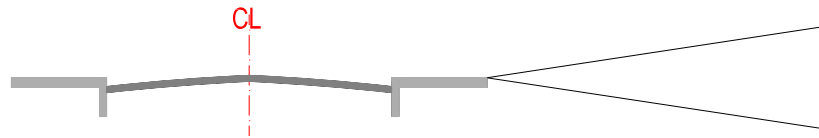
Es aquel cuya superficie está sensiblemente a nivel medio de la calle, al frente del lote.

Para calcular los deméritos, en este caso el factor por pendiente es igual a uno.



b) Lote escarpado hacia arriba o abajo.

Su superficie media tiene pendiente respecto al nivel medio de la calle al frente del lote.

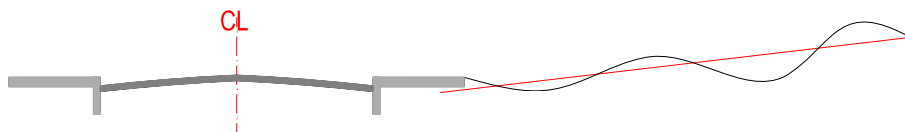


Cuando el predio presenta desniveles o elevaciones promedio mayores al 5% con relación al nivel de la calle, el valor se demeritara como sigue, cuando la pendiente es menor al 5% no se le aplica ningún demerito.

Tabla de demerito por pendiente

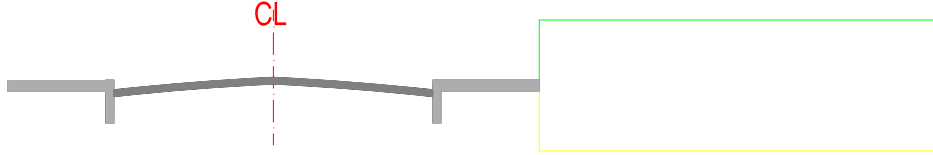
FS Promedio	Demerito
5% al 15%	5%
16% al 30%	7%
mayor al 30%	10%

c) Lote accidentado o rugoso.



Factores Que Modifican El Valor

d) Lote hundido o elevado



Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a nivel inferior respecto al nivel medio de la calle, al frente del lote.

El factor por elevación o por hundimiento (FH), define la influencia referente a que el acceso al predio a través de la calle de su ubicación, o fracción del mismo presenta una diferencia de altura con el nivel medio de la calle, existiendo dos alternativas el que sea elevado o hundido.

Si el terreno es plano o accidentado, si tiene algunas profundidades o provocadas por extracciones, permite establecer su bondad para su uso y edificación.

La dirección de catastro maneja los siguientes seis rangos de pendiente del terreno asociado al potencial y limitaciones del uso del suelo urbano.

1. De 0% al 2% Adecuada

Adecuada para tramos cortos, pero es inadecuada para tramos largos, ya que existen problemas en cuanto a las redes subterráneas de drenaje.

2. De 2% a 5% OPTIMA

No presenta problemas de drenaje natural, ni para redes de drenaje, agua, servicios, etc. en su construcción y operación.

3. De 5% al 15% ADECUADA

Plantea ligeros problemas para su uso urbano, y el costo en la construcción y operación resulta no muy elevado.

4. De 15% al 30 MODERADO

Factores Que Modifican El Valor

Su uso presenta dificultades y mayores costos en la instalación de redes de servicios, vialidad, etc.

5. De 30% al 45% INADECUADA

Su uso urbano representaría casos extraordinarios.

6. De 45% o más NO APTO.

Es un rango de pendientes considerando prohibitivo para uso urbano, por los problemas y altos costos en la construcción, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y equipamiento, así como de servicios urbanos.

2.2 FORMA Y TAMAÑO

En cuanto a la forma geométrica los lotes se clasifican en REGULARES E IRREGULARES.

A) LOTES REGULARES

Son aquellos cuyos vértices forman ángulos internos que no difieren en más de 15° del ángulo recto.

El valor del terreno regular se determinará

multiplicando la superficie total del terreno por el valor unitario de calle de su ubicación.

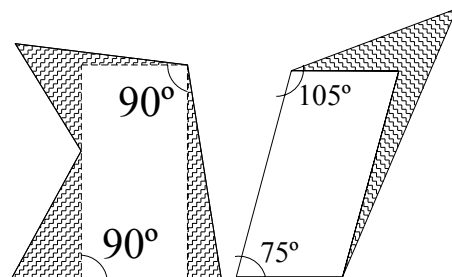
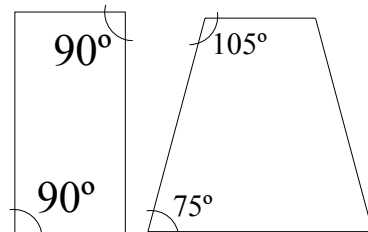
Para el caso de estos lotes, que tengan mayor área o exceso de fondo, o frente

mayor al del lote tipo, se analizara cada

característica por separado

B) LOTES IRREGULARES

Son aquellos que no quedan comprendidos dentro de los lotes regulares. Generalmente sus líneas perimetrales forman poligonales con



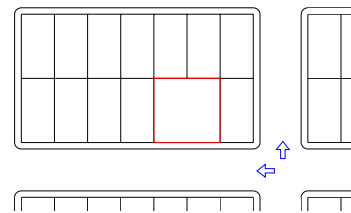
Factores Que Modifican El Valor

queiebres angulados y pueden tener figuras caprichosas Sus Ángulos internos van de los 75° a los 105°. Para determinar su valor se deberá realizar el siguiente procedimiento. Se determinará la superficie regular, inscribiendo con frente a la calle las fracciones regulares que se requieran y que den la mayor superficie regular, la cual se valorará con su valor unitario correspondiente y la superficie restante que es irregular se valorará con el mismo valor unitario demeritándolo en un 25%

En cuanto a su tamaño, en una manzana, zona o colonia existen lotes diferentes a los del lote tipo, y estos pueden ser.

- a) LOTES CON FRENTE MAYOR
- b) LOTES CON EXCESO DE FONDO
- c) LOTES CON FRENTE MENOR

En este tipo de lotes se aplicarán INCREMENTOS Y DEMERITOS según el caso, estos INCREMENTOS Y DEMERITOS son autorizados por la dirección de catastro a través del H. CONGRESO DEL ESTADO.



- a) LOTES CON FRENTE MAYOR AL DEL LOTE TIPO

El valor catastral en este tipo de lotes se obtiene multiplicando la superficie total por el valor unitario de la calle de la ubicación del predio, aplicando un incremento del 10% al valor obtenido siempre y cuando la relación frente-fondo sea mayor a 0.5.

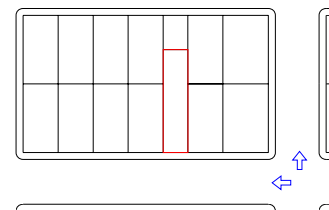
RELACION, Frente/fondo ≥ 0.5

- b) LOTES CON EXCESO DE FONDO

El valor catastral en este tipo de lotes se obtiene de la siguiente forma:

Como las dimensiones de fondo son muy grandes y la relación frente-fondo nos dará siempre significativamente menor a la relación 1/3.

Relación, frente/fondo = 1/3



Factores Que Modifican El Valor

Por lo tanto una fracción del predio se ajustará a la relación frente-fondo igual a 1/3; a dicha fracción se le aplicará el valor unitario de calle correspondiente, y a la parte restante se la aplicará un demérito del 10%.

c) LOTES CON FRENTE MENOR AL DEL LOTE TIPO

Para determinar el valor catastral de estos lotes se sigue el mismo procedimiento que para los lotes con exceso de fondo.

d) SERVICIOS

Por carecer de servicios públicos el valor catastral del terreno se demeritara de la forma siguiente.

POR FALTA DE AGUA POTABLE	5%
POR FALTA DE DRENAJE	5%
POR FALTA DE PAVIMENTO	5%
POR FALTA DE ENERGIA ELECTRICA	5%

e) AFECTACIONES AL LOTE

Cuando el predio en cuestión se encuentre cerca de cauces de arroyo, paso de drenaje de aguas negras, residuales o pluviales, líneas de conducción de energía eléctrica de alta tensión, se demeritará su valor en un **15%**.

Cuando el total de deméritos aplicados a un predio rebase el 40% del valor del terreno, se demeritará un 40% únicamente.

2.3 POR SU UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA. (Ver anexo vii)

Los lotes por su ubicación dentro de la manzana se clasifican en:

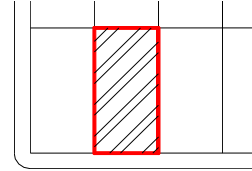
- a) LOTE INTERMEDIO
- b) LOTE EN ESQUINA
- c) LOTES INTERIORES
- d) LOTES CABECEROS
- e) LOTES MANZANEROS

Factores Que Modifican El Valor

f) LOTES TRANSVERSA LES CON FRENTE NO CONTIGUOS

a) LOTE INTERMEDIO

Es aquel con frente a una sola calle o acceso legalmente establecido. Para calcular su valor se multiplicará la superficie total del terreno por el valor unitario que le corresponda a la calle de su ubicación.

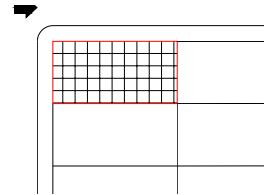


b) LOTE EN ESQUINA

Es aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina, en la manzana de su ubicación.

Para efectos de incremento en un lote con estas características se tomará como base la superficie que den las dimensiones de 15.00

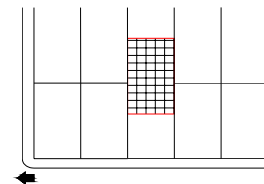
m. x 15.00 m., que es igual a 225.00 m² la cual se multiplicará por el valor unitario de calle más alto que le corresponda, incrementando su valor en un 15% y a la superficie restante, de acuerdo con los criterios de valuación deberá calcularse con el mismo valor de calle.



c) LOTES INTERIORES

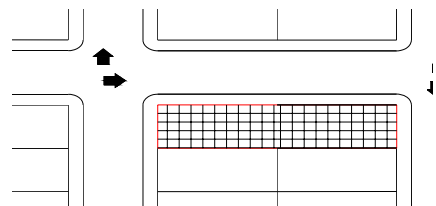
Son aquellos que tiene linderos con predios de una misma manzana, es decir no tiene acceso propio, por lo tanto el valor catastral se determinará asignando el valor de la calle de su acceso, aplicando el procedimiento que para cualquier otro tipo de lote.

En caso de que el predio no tenga acceso directo, el valor será determinado por la dirección de catastro el cual será el valor unitario de calle más cercano a la ubicación del mismo, el cual se demeritará en un 25%.



d) LOTES CABECEROS

Son aquellos que tienen por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes, dos de las cuales no



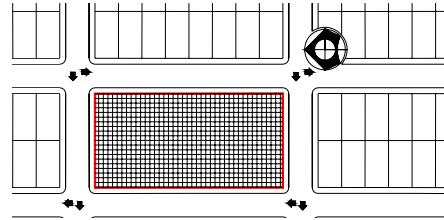
Factores Que Modifican El Valor

forman esquina entre si dentro de la manzana de su ubicación.

El valor de estos lotes se obtendrá tomando en cuenta las subdivisiones virtuales que haga máximo su valor, valuando cada una de las fracciones resultantes por separado conforme a las reglas procedentes.

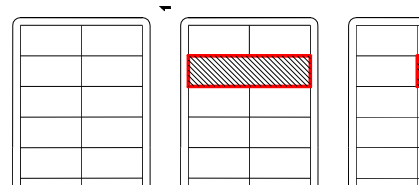
e) LOTES MANZANEROS

Son aquellos que no tiene colindancias con otros lotes urbanos, únicamente con calles y para determinar su valor catastral el procedimiento a seguir es el mismo que para los lotes cabeceros, se harán subdivisiones virtuales de tal forma que sea máximo valuando cada una de las fracciones por separado.



f) LOTES TRANSVERSALES CON FRENTES NO CONTIGUOS

Son aquellos con dos frentes opuestos o accesos a calles diferentes para determinar su valor catastral se considerará como si fueran dos predios, dividiéndolo por su parte media si fuera



longitudinal o en dos rectángulos si tuviese dos frentes en diferentes direcciones, aplicando a cada parte el valor unitario correspondiente y los deméritos e incrementos, si los hubiera, el valor total será la suma de los dos valores parciales. Se buscará siempre formar los rectángulos de tal manera que se obtenga el valor catastral máximo del inmueble.

2.4 ZONA

Los diferentes Municipios de Morelia están divididos en sectores según su tamaño, es el caso de Morelia.

Los sectores están definidos por zonas económicas potencialmente homogéneas, al menos esa es la pretensión de la división sectorial.

Dentro de los sectores o fraccionamientos se manejan diferentes valores de calle para diferenciar tipo, uso, clasificación, calidad y estado de conservación.

3. VALOR CATASTRAL PARA LAS CONSTRUCCIONES



La finalidad es determinar el valor catastral de los diferentes tipos y bloques de construcción. Para determinar el valor catastral la dirección de catastro del Estado de Michoacán maneja una tabla con los valores unitarios de construcción actualizados anualmente acorde a los índices o factores que publique el Banco Nacional de México y debidamente autorizados por el H. Congreso del Estado ver tabla “valores unitarios para la clasificación de la construcción (anexo i)

Los diferentes niveles y bloques de construcción son representados mediante la cartografía que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Michoacán. (Anexo ii)

Las construcciones según su época se clasifican en 3 tipos:

- 1) Construcciones de tipo ATIGUO (anexo iii)
- 2) Construcciones de tipo MODERNO (anexo iv)
- 3) Construcciones de tipo REGIONAL (anexo v)

Por el uso al que se le de, independientemente para el que se halla construido se clasifica en

- 1) Habitacional
- 2) Comercial
- 3) Industrial

El conjunto de características que predominen en una construcción definen la calidad y clasificación catastral correspondiente, por su calidad las construcciones se clasifican en:

- 1) ECONOMICA
- 2) MEDIA
- 3) SUPERIOR

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

En caso de construcciones con bloques marcadamente distintos en cuanto a su calidad se valuarán por separado y su valor se sumará al valor total.

Para determinar la calidad y clasificación de la construcción se deberá de considerar la calidad y el costo de los materiales empleados.

3.1. ANTIGUO (uso habitacional, comercial y de servicios)

Son construcciones de tipo antiguo, aquellas que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores al año de 1950 y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos posteriores.

1. (1,2).1 CONSTRUCCION ANTIGUA ECONOMICA

Una construcción antigua económica es aquella construida con estructuras y materiales de bajo costo y que carece de instalaciones especiales y cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESPACIOS ARQUITECTONICOS.- Se consideran hasta cinco espacios pequeños y un baño completo.

ESTRUCTURA.- (Cimentación. Muros, Techos u otros elementos). La cimentación de mampostería, muros de carga de piedra y adobe, techos de bóveda y envigados con teja de barro y con claros cortos no mayores de 3.00 m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria está construida de albañal forjado. La instalación eléctrica es completamente visible y de un solo circuito.

La instalación hidráulica con tubería de hierro galvanizado, por ser el material más barato del mercado.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachada)

Los pisos son a base de empedrados o de arcilla.

En los muros los acabados pueden ser de barro natural, pintura de cal o carecer de ellos.

En los plafones no tiene acabados.

En las fachadas podemos encontrara marcos sencillos de cantera o de tabique rojo, sin balcones u otros elementos decorativos.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño pueden ser de fabricación de cemento o cerámicos con accesorios de calidad económica.

MUEBLES PARA COCINA

La cocina podrá ser forjada o carecer de ella.

HERRERIA (Puertas, Ventanas, Canceles y Barandales)

El material utilizado para la fabricación de las puertas, ventanas, cancelos y barandales será estructural o tubular de calidad económica.

CARPINTERIA (Puertas, ventanas, Canceles, Closet's y Barandales) -. Se empleará madera de tipo económico (pino, huisache macocen, triplay) y no contará con elementos decorativos.

CERRAJERIA.

La cerrajería que se empleará será del tipo económica.

VIDRLERIA

El vidrio empleado será sencillo, liso o chino.

ESTADO DE CONSERVACION

El estado de conservación puede ser BUENO, REGULAR Y MALO.

1. (1,2).2 CONSTRUCCION ANTIGUA MEDIA

Una construcción antigua del tipo medio es aquella que se encuentra construida con estructuras normales, materiales de regular y buena calidad, que cuenta con pocas instalaciones especiales y que su equipamiento es de costo medio.

ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS

Se consideran de seis a ocho espacios de tamaño regular con dos baños completos.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación es mampostería, con muros de carga de piedra y adobe, techos de bóveda y envigados con ladrillo, arcos y columnas de canteras y madera, claros cortos de 3.00 m. a 4.00 m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria esta construida a base de concreto y PVC.

La instalación eléctrica puede ser visible, entubada, oculta con dos o tres circuitos.

En la instalación hidráulica se emplea tubería galvanizada y cobre.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachada)

En los pisos son utilizados materiales como ladrillo, cantera y mosaico duelas de madera fina, cerámica o mármol.

En los muros cantera labrada, pasta, duela, mármol, pintura, mosaicos o cerámicas, pastas.

En los plafones se emplean duelas, tejamanil, falso plafón (manta, tablaroca o unicel) o pasta.

Las fachadas con entablamientos de piedra o elementos decorativos y más de un balcón con herrería artística o normal.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño serán porcelanizados, con accesorios de mediana calidad.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

MUEBLES DE COCINA

La cocina podrá ser forjada o cocineta integral.

HERRERIA (Puertas, Ventanas, Canceles y Barandales)

El material empleado para su fabricación es de tubular y artística con pocos elementos decorativos.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Canceles, Closets y Barandales)

La madera utilizada tendrá que ser de mediana calidad con algunos elementos decorativos.

CERRAJERIA

La cerrajería será de regular calidad.

VIDRIERIA

Se empleará vidrio semidoble liso o chino de color.

INSTALACIONES ESPECIALES

Contara con una sola instalación como cisterna, gas estacionario o interpón.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos de un inmueble, pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

3. (1,2).3 CONSRUCCION ANTIGUA SUPERIOR.

Una construcción antigua superior es aquella que se encuentra construida con estructuras de costo elevados y altas especificaciones, materiales de primera calidad, que cuenta con instalaciones especiales y equipamiento costoso, cuenta con los siguientes elementos constructivos.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS

Se consideran más de ocho espacios amplios con tres o más baños completos.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación es de mampostería con muros de carga de piedra, techo de bóveda y/o envigados con teja de barro, arcos y columnas de cantera y vigas de madera con claros de más de 4.00 m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria será de tubo de concreto y PVC.

La instalación eléctrica puede ser visible, entubada, oculta con más de tres circuitos y salidas abundantes.

En la instalación hidráulica, se emplea tubería de cobre.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachada)

En los pisos se emplean duelas de madera fina, mosaico, cantera, cerámica o mármol.

En los muros lambrines de cantera labrada, mármol, pintura, mosaicos o cerámicas.

En los techos plafones de madera, tejamanil, pasta o yeso. Falso plafón (manta, o unicel o yeso).

Las fachadas están formadas por entablamientos y elementos decorativos y más de un balcón con herrería artística.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño son cerámicos con accesorios de buena calidad.

MUEBLES DE COCINA

La cocina puede ser forjada recubierta de azulejo y con cocina integral

HERRERIA (Puertas, Ventanas, Canceles y Barandales)

El material que se emplea para su fabricación es tubular y artístico con elementos

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

decorativos.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Canceles, Closets y Barandales)

Se emplea madera fina como: Cedro, Ébano, Caoba, Cueramo, Encino o Parota con elementos decorativos.

CERRAJERIA

Se emplea cerrajería de buena calidad o de lujo con elementos decorativos.

VIDRRIA

Los vidrios que se emplean son grueso, filtra sol, polarizado y/o emplomado.

INSTALACIONES ESPECIALES

Cuenta con más de dos instalaciones especiales tales como: circuito de TV, aire acondicionado, sistema de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico o video portero.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos, pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

3.2 MODERNO (uso habitacional comercial y de servicios)

Son construcciones de tipo moderno, aquellas que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores al año de 1950 o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos.

3. (1,2).1 CONSTRUCCION MODERNA ECONOMICA.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

Una construcción modera económica es aquella construida con estructuras y materiales de bajo costo, que carece de instalaciones especiales y cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESPACIOS ARQUITECTONCOS CUBIERTOS

Se consideran hasta cinco espacios pequeños y un baño completo.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación puede ser de mampostería o de concreto reforzado con muros de carga y losas de concreto reforzado, claros cortos hasta 3.50 m.

INSTALACIONES BÁSICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria será construida a base tubo de concreto simple.

La instalación eléctrica puede ser oculta o visible en un solo circuito.

En la instalación hidráulica se emplea tubo galvanizado o tubería de cobre de 13mm de diámetro.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

Los pisos son de concreto, mosaico, loseta económica, loseta vinílica o alfombra de calidad económica.

Los muros no cuentan con aplanados, la pintura puede ir directamente sobre el muro, repellido o yeso.

Los plafones serán acabados con yeso o con pintura sobre el mismo. Las fachadas serán en muro aparente o con aplanados con pintura.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño serán de fabricación de cemento o cerámicos con accesorios de tipo económico.

MUEBLES DE COCINA

No se cuenta con cocina integral.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Para su fabricación se empleara perfil tubular delgado o aluminio de calidad económica.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Canceles y Barandales)

Para su fabricación se empleara madera de calidad económica o aglomerado.

CERRAJERÍA

La cerrajería que se empleará será de calidad económica.

El vidrio utilizado podrá ser sencillo liso o chino.

INSTALACIONES ESPECIALES

No cuenta con instalaciones especiales.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

2. (1,2).2 CONSTRUCCIÓN MODERNA MEDIA.

Una construcción moderna de calidad media es aquella que se encuentra construida con estructuras normales, materiales de regular y buena calidad, que cuenta con pocas instalaciones especiales y su equipamiento es de costo medio, cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS CUBIERTOS.- Se consideran de seis a ocho espacios de tamaño regular y cuenta con dos baños completos:

ESTRUCTURA (Cimentación, Muro, Techos u otros elementos)

La cimentación es de mampostería o de concreto reforzado con muros de carga, columnas losas armadas, estructura metálica o mixta con claros cortos de 3.50 m. a 4.50 m.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

INSTALACIONES BASICA (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

En la instalación sanitaria se emplea tubería de cemento o PVC. La instalación eléctrica será oculta de dos o tres circuitos. La instalación hidráulica será a base de tubo galvanizado o cobre.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

En los pisos se emplearán materiales como la cerámica, terrazo, mármol, parquet, o alfombra económica.

En los muros se emplearán materiales como el papel tapiz, tirol, pastas, cerámicas, losetas artificiales, repelladas y aplanadas con recubrimiento de pintura.

En los plafones se emplearan tirol y pastas económicas.

Las fachadas con aplanados con pintura, pastas, sello, cerámicas losetas artificiales, herrería tubular y aluminio económico de segunda.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño serán cerámicos blancos o colores claros con accesorios de calidad media.

MUEBLES DE COCINA

Se cuenta con cocina o cocineta integral normal.

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Para su fabricación se empleará aluminio de bajo calibre o perfil tubular delgado.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Barandales y Canceles)

Para su fabricación se empleará madera de mediana calidad como: pino, oyamel, alie, caobilla, etc. y aglomerado fino.

CERRAJERIA

La cerrajería que se empleará será de regular calidad.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

VIDRIERIA

Se colocará vidrio semidoble, liso o chino de color.

INSTALACIONES ESPECIALES

Basta con que cuente con una instalación como gas estacionario, cisterna o interpón.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presenta los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

2. (1,2).3 CONSTRUCCION MODERNA SUPERIOR

Una construcción moderna de calidad superior es aquella que se encuentra construida con estructuras de costo elevado y altas especificaciones materiales de primera calidad, que cuenta con instalaciones especiales y equipamiento costoso, cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS

Se consideran más de seis espacios amplios, muy amplios o de gran amplitud, vestidor y baño integrado a las recamaras principales con más de tres baños completos.

ESRUTURA (Cimentación1 Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación de mampostería o de concreto reforzado, con muros de carga o columnas y losas armadas o estructura metálica o mixta con claros cortos superiores a 4.00 m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitarias, Eléctrica e hidráulica)

La instalación sanitaria será a base de tubería de cemento o PVC. La instalación eléctrica será oculta con más de tres circuitos y salidas abundantes.

En la instalación hidráulica se empleará tubería de cobre solamente.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

En los pisos se emplearan materiales importados o nacionales de alta calidad como mármol integral, granito, cerámica vidriada, terrazos, duela y parquet de maderas finas o alfombra gruesas.

Los muros podrán ser rústicos de calidad, tapiz importado, lambrin fino o de cantera, pastas de calidad o lambrin de madera fina.

En los plafones se emplearán falsos plafones de materiales costosos, pasta de calidad y recubrimientos de maderas finas.

En las fachadas se emplearán materiales importados, granito, mármol. Loseta grande, texturizada, canteras, granzón de mármol, pasta aluminio anodizado y vidrio grueso.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño serán cerámicos de colores oscuros, de lujo y con accesorios de lujo.

MUEBLES DE COCINA

Cuenta con cocina integral de lujo, maderas finas y recubrimientos finos.

HERRERIA (Puertas, ventana; y cancelles)

Para su fabricación se empleará aluminio anodizado de grueso calibre, herrería artística o tubular.

CARPINTERÍA (Puertas, Ventanas y Cancelles)

Para su fabricación se emplearán maderas finas como cedro, ébano, cueramo, caoba o encino.

CERRAJERÍA

La cerrajería que se empleará será de lujo con elementos decorativos.

VIDRIERÍA

Se colocará vidrio de 6 mm. O más de filtrasol, polarizado o emplomado.

INSTALACIONES ESPECLALES

Contará con más de dos instalaciones especiales como circuito de TV., aire acondicionado, sistema de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico o vídeo portero.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

3.2.1 MODERNO (uso industrial)

Las construcciones modernas de uso industrial son aquellas que están construidas con estructuras metálicas y normalmente se encuentran en zonas industriales y pueden ser bodegas o grandes fábricas.

3.3.1 CONSTRUCCION MODERNA INDUSTRIAL LIGERA

Es aquella cuyos espacios son pequeños y carece de instalaciones especiales y que cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación es de mampostería o de concreto armado con muros de carga y columnas de concreto o metálicas de secciones pequeñas, armaduras de MONTEN o ángulos sencillos con cubiertas de lamina económica y claros cortos hasta de 10.00 m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria es de tubo de cemento y PVC.

La instalación eléctrica será visible sin entubar, monofásica de tres hilos y hasta cinco circuitos.

La instalación hidráulica de tubería galvanizada y cobre.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

Los pisos son de tierra, concreto simple, mosaico o vinilo

Los muros de repellido, pintura sobre muro o sin acabados.

Los plafones de pintura o sin acabado.

Las fachadas sin aplanados o con pintura.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño cerámicos con accesorios económicos o un medio baño.

MUEBLES DE COCINA

No cuenta con cocina.

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Se empleará para su fabricación material de tipo estructural y tubular económico.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Barandales y Canceles)

Se empleará para su fabricación madera económica y no cuenta con elementos decorativos.

CERRAJERIA

La cerrajería que se emplea es de tipo económica.

VIDRIERÍA

Se emplea vidrio sencillo, liso y chino.

INSTALACIONES ESPECIALES

No cuenta con instalaciones especiales.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

2.3.2 CONSTRUCCION MODERNA INDUSTRIAL MEDIANA

Es aquella cuyos espacios son de dimensiones regulares con algunas instalaciones especiales y cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación de mampostería, zapatas aisladas o corridas o losas de concreto reforzado, muros de relleno, columnas de carga de concreto armado o metálicas de sección regular, armaduras metálicas de peralte regular con cubierta de lamina y claros hasta 15.00m.

INSTALACIONES BASIC AS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria será de tubo de cemento y PVC.

La instalación eléctrica será visible, entubada, trifásica con más de cinco circuitos. En la instalación hidráulica se empleara tubería galvanizada y cobre.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

Para los pisos se emplearan asfalto, concreto armado, terrazo o vinilo.

En los muros mezcla terciada, pintura o muro aparente.

En los plafones falso plafón o pintura y en las fachadas mezcla, pasta o pintura.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño cerámicos blancos o de colores con accesorios de mediana calidad, de dos a tres baños o unidades generales de aseo personal.

MUEBLES DE COCINA

Cuenta con cocineta o carece de ella.

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Para su fabricación se emplea material de tipo estructural y tubular.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Barandales y Canceles)

Para su fabricación se emplea madera de mediana calidad con algún elemento decorativo.

CERRAJERIA

La cerrajería que se emplea es de tipo económico o de mediana calidad.

VIDRIERIA

Se emplea vidrio semidoble, liso y chino.

INSTALACIONES ESPECIALES

Cuenta con una instalación como interpón, circuito cerrado o aire acondicionado.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

2.3.3 CONSTRUCCION MODERNA INDUSTRIAL PESADA

Es aquella cuyos espacios son de grandes dimensiones con instalaciones especiales y cuenta con los siguientes elementos constructivos.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros Elementos)

La cimentación de concreto reforzado (Loza, Zapatas corridas o aisladas), Muros de relleno, columnas de concreto armado o metálicas de sección grande, armaduras metálicas de gran peralte cubierta de lamina y acrílicos, con claros cortos de 15.00m. En adelante.

INSTALACIONES ESPECIALES (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria de tubo de cemento, PVC y fierro fundido. La instalación eléctrica oculta, visible o entubada, subestación trifásica con más de cinco circuitos y salidas abundantes. La instalación hidráulica de cobre, galvanizada u otros metales, con líneas de conducción múltiples.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y fachadas)

Los pisos de concreto armado rustico o pulido, terrazo, mármol o vitro piso.

Los muros con mezcla, yeso, pintura o muros aparentes.

Los falsos plafones de buena calidad

Las fachadas con mezcla, pasta, piedras decorativas o pintura.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño cerámicos blancos, colores claros con accesorios de buena calidad de tres a más baños o unidades generales de aseo personal.

MUEBLES DE COCINA

Cuenta con cocina integral.

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Para su fracción se emplea perfil tubular y aluminio.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Barandales y Canceles)

Para su fabricación se emplea madera de pino de primera calidad y maderas finas con elementos decorativos.

CERRAJERIA

La cerrajería que se emplea es de mediana calidad, hasta tipo seguridad.

VIDRIERIA

Se emplea vidrio grueso, filtrazol polarizado o chino.

INSTALACIONES ESPECIALES

Cuenta con mas de dos instalaciones especiales como (Servicio contra incendios, interpón, circuito cerrado, aire acondicionado, portero eléctrico, grúas o básculas).

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado de conservación que presentan los elementos constructivos del inmueble

pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

3.3. REGIONAL (uso habitacional, comercial y de servicios)

Son construcciones de tipo regional, aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos presenten características específicas de una población en particular y elaborados específicamente por sus propios habitantes.

CONSTRUCCION REGIONAL ECONOMICA

Una construcción regional de calidad económica es aquella construida con estructuras y materiales de bajo costo, que carece de instalaciones especiales y cuenta con los siguientes elemento constructivos.

ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS

Se consideraba hasta cuatro espacios pequeños y letrina.

ESTRUCTURA (Cimentación, Muros, Techos u otros elementos)

La cimentación de mampostería con muros de carga de adobe y/o madera económica y envigados con hoja de lamina de cartón, teja de barro y claros cortos hasta 3.00m.

INSTALACIONES BASICAS (Sanitaria, Eléctrica e Hidráulica)

La instalación sanitaria es de albañal forjado.

La instalación eléctrica visible en solo circuito.

La instalación hidráulica de tubería galvanizada.

ACABADOS (Pisos, Muros, Plafones y Fachadas)

Los pisos de tierra o empedrado.

Los muros aplanados con barro o sin aplanados.

Los plafones no tienen acabados.

Las fachadas con marcos de madera o sin acabados.

Determinación Del Valor Catastral De Las Construcciones

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño son de madera.

MUEBLES DE COCINA

La cocina puede ser forjada de piedra o de barro.

HERRERIA (Puertas, Ventanas y Canceles)

Carece de herrería o estructural económica.

CARPINTERIA (Puertas, Ventanas, Barandales y Canceles)

Para su fabricación se emplea madera económica y sin elementos decorativos.

CERRAJERIA

La cerrajería que se emplea es de tipo económica.

VIDRIERIA

El vidrio que se emplea es sencillo, liso o sin vidrios.

INSTALACIONES ESPECIALES

Carece de instalaciones especiales.

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble pudiendo ser BUENO, REGULAR y MALO.

4. VALOR CATASTRAL EN PREDIOS RUSTICOS Y URBANOS



Se Determinar el valor catastral de los predios rústicos. (Anexo vi)

PREDIO RUSTICO

Es aquel que está localizando fuera del área o de la mancha urbana.

Para determinar el valor catastral de un predio rústico se multiplica el valor unitario por hectárea de terreno, de acuerdo a la clasificación dada al predio, por la cantidad de hectáreas que tenga el mismo.

Para el caso de que en un mismo predio se encuentran dos o mas clasificaciones, estos se valorarán con el valor unitario correspondiente.

Si en un predio rústico existen construcciones, su valor se determinara con el procedimiento del capitulo anterior.

4.1 CLASIFICACION DE TIERRAS

TERRENO DE RIEGO POR GRAVEDAD

Son suelos agrícolas que se riegan sin tener que realizar inversión para el aprovechamiento del agua, son terrenos que se encuentran comprendidos en los límites de un distrito de riego, cuentan con pendientes moderadas para que el flujo sea lento para que el riego no erosione la tierra por ello la importancia de un micro relieve adecuado que impactara en las vías de acceso vehicular hacia los distritos para sacar la producción. En la actualidad para la optimización se hace necesario entubar el agua para disminuir las pérdidas por evaporación, infiltración o mal administración, esto implica realizar una inversión en infraestructura misma que en la actualidad es usada en algunas regiones de Michoacán por ejemplo el bajío de la entidad.

4.2 Valores Actuales (Ver anexo “vi”) en la pagina 99

Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos



TERRENO DE RIEGO MECANICO

Son suelos agrícolas que son susceptibles de regar con la realización de infraestructura por parte del productor para proporcionar agua a los cultivos, que además cuentan con pozo profundo. Es bueno considerar que es la inversión para la optimización de los recursos hídricos lo que empuja al aumento del valor del terreno, pues dependiendo del sistema de riego aplicado reflejara el monto de la inversión. Éste punto también es muy general para su aplicación en la valuación catastral respectiva.



TERRENO DE HUMEDAD

Son suelos que tienen la capacidad de retención de agua para producción de cultivos por ciclo agrícola, es decir las partículas coloidales tienen una carga negativa y aunque pequeña es suficiente para atraer a las bipolares moléculas de agua y orientarse con su carga positiva en la periferia de la partícula sólida, dichos coloides son suelos mineral-arcillosos bajos en cantidad proporcional de arenas, su potencial inerte se relaciona con la cantidad de humus que es la materia orgánica descompuesta rica en carbono, dichos ciclos se llevan a cabo solo contando con los recursos hidráulicos principalmente. Una particularidad que refleja el suelo arcilloso es el agrietamiento que sufre por el desalojo de agua debido a la evaporación, es fácil identificarlo estando hidratado su textura viscosa lo diferencia de las arenas.



TERRENO DE TEMPORAL

Su principal limitante es la duración del ciclo de lluvias y su capacidad de retención de agua no es la suficiente para considerarlo como de humedad, Son suelos cuya humedad para el desarrollo de los cultivos propios de la región proviene de la precipitación pluvial, a este tipo de suelos se les da tres clasificaciones de acuerdo a la capacidad de retención de agua en otras palabras la cantidad y calidad de (filosilicatos) arcillas (son de origen sedimentario) menores a $2\mu\text{m}$ ($1\text{micra}=0.001\text{mm}$), en estos terrenos es claro que no existe inversión por infraestructura.

Recibe este tipo de terreno 3 clasificaciones de acuerdo a la cantidad proporcional de filosilicatos que tenga pues son los que tienen relativamente mayor capacidad para atraer las moléculas de agua.

Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos

TEMPORAL DE PRIMERA

Terreno que al periodo de lluvias es cíclico y la retención de agua es buena, contando con un porcentaje alto de arcilla.



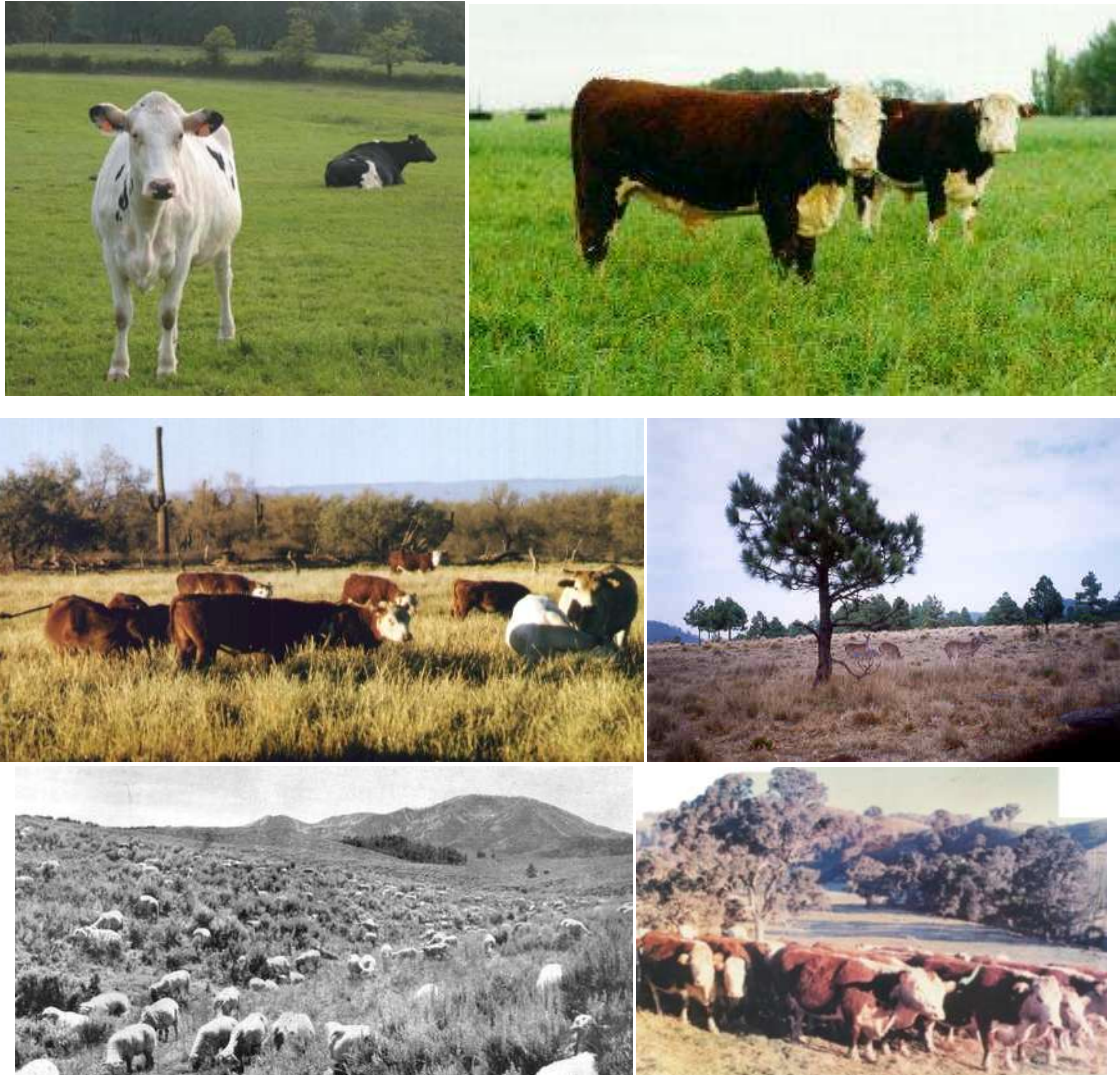
TEMPORAL DE SEGUNDA

Terreno que al periodo de lluvias es cíclico pero su periodo de iniciación varía por las de 15 días y su retención de agua es regular, su cantidad de arcillas es buena y respecto a la cantidad de arenas.



Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos

Suelo con la capacidad de producir la cantidad y tipo de forraje nativo, tiene la limitante de producción de cultivos comerciales, es utilizado para la producción ganadera, su calidad es respecto a la carga animal o unidades animales mayores que pastorean y puedan desarrollar su función zotécnica (mejor aprovechamientos de los animales, para obtener un máximo rendimiento) en 1 hectárea sin deteriorar el recurso forrajero.



ERIAZO

Son los terrenos pedregosos, arenosos, medianos o gruesos, o erosionados, con poca arcilla y por sus características propias no pueden retener humedad suficiente, por lo que no son

Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos

susceptibles de cultivo alguno, se considera también a los que son ocupados por agroindustrias en un 30% o mas de la totalidad del predio, y en el caso de sistemas pecuarios de producción exclusiva no tendrá limitante el porcentaje del predio ocupado.



MONTE ALTO

Suelo donde se dan plantas forestales maderables y son explotadas para este uso, por norma general deshojan en invierno.

Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos



MONTE BAJO

Suelo donde se dan plantas forestales maderables y no maderables y por norma general son siempre verdes



TABLA DE VALORES AUTORIZADOS

La tabla de valores unitarios; para determinar el valor catastral en predios rústicos autorizados por el H. Congreso del Estado a través de la Dirección de Catastro se actualiza año con año de acuerdo con el Índice de inflación que publica el Banco Nacional de México (I.N.P.C.).

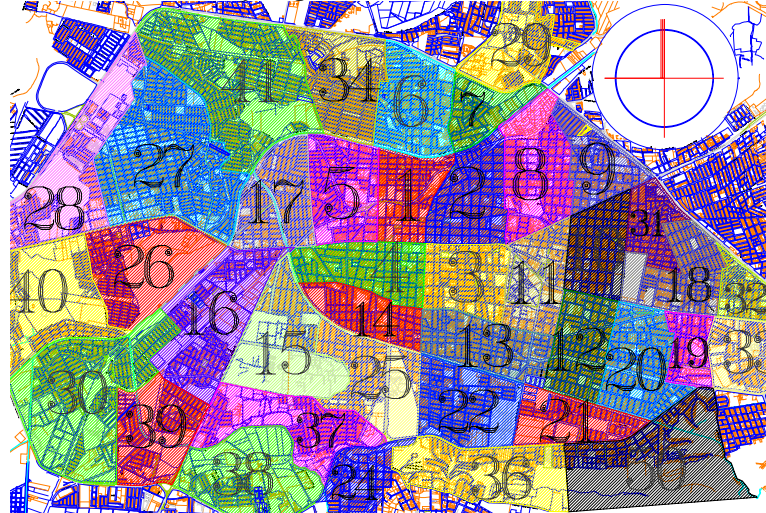
Se presenta la tabla de valores autorizados para predios rústicos del año de 2007, Ver anexo vi.

EJEMPLO PRÁCTICO

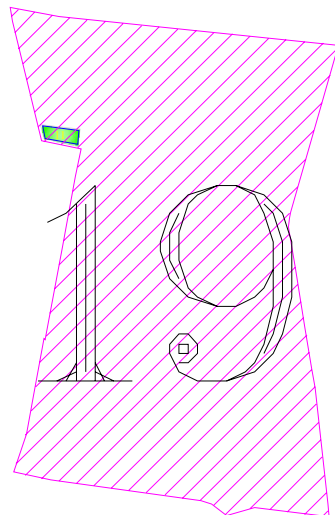
Cálculo a valor catastral de un predio ubicado en la calle Mariano Picuti entre Manuel M Ponce y Juan fuentes en la colonia Chapultepec Oriente en ésta ciudad de Morelia Michoacán.

Cuando en un predio se aplica algún demerito deberá entregarse la memoria de calculo.

Primeramente se ubica el plano al del municipio al que pertenece el predio respectivo, en este caso nos referimos a Morelia y el predio se ubica en el sector 19.



Los planos sectoriales son expedidos por el Diario Oficial, podemos guiarnos por colonias para una localización mas eficiente (recordemos que la ciudad esta dividida en sectores de acuerdo a su potencial económico).



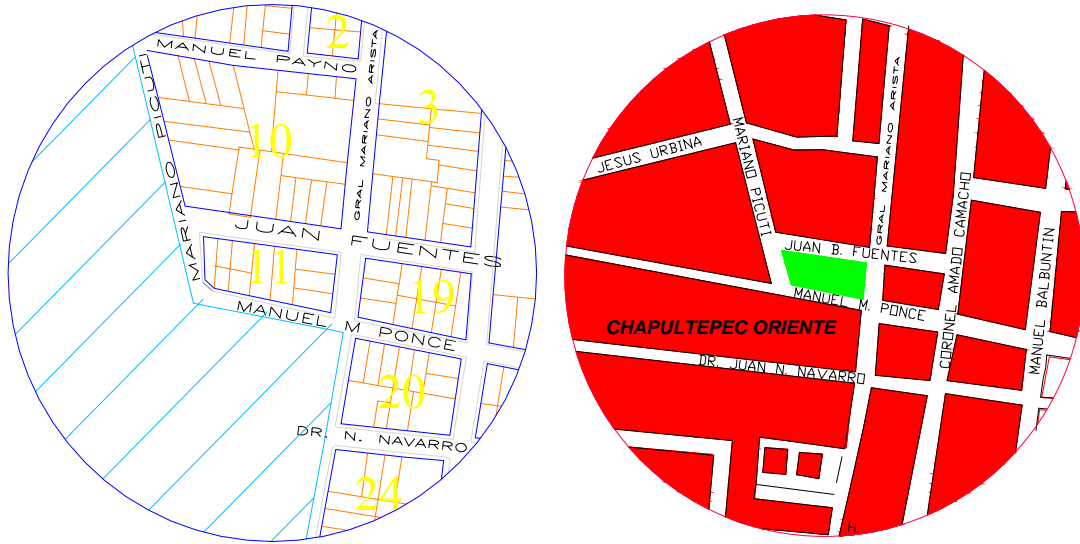
Sector 19



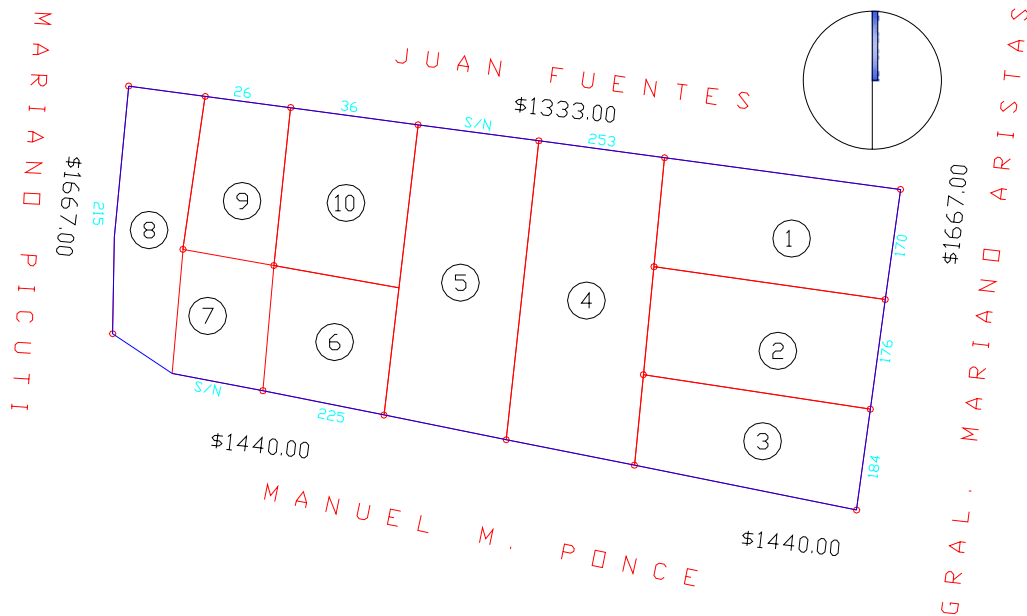
Colonia Chapultepec Oriente

Ya en el plano de sector ubicamos la manzana a la que pertenece el predio y tomamos el valor de calle que le corresponde pues es el precio por m2 en que se valora el terreno solo en la zona de influencia de dicho valor.

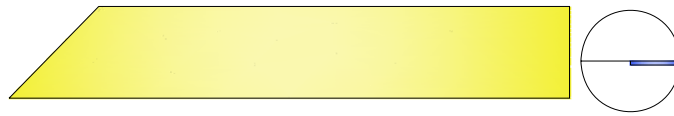
Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos



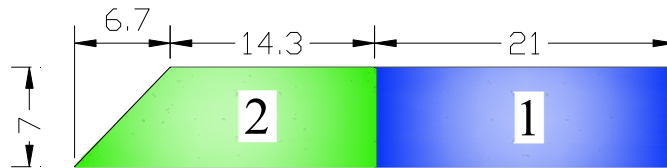
Los datos que disponemos sobre el predio es que pertenece al plano 056 correspondiente al Municipio de Morelia, sector 19, manzana 11, numero de lote 8, con numero oficial 215 en la calle Mariano Picuti y el respectivo valor de calle que le corresponde al lote en este caso como son vario se toma el mayor \$1667.00 y corresponde casualmente al valor de calle de su ubicación, si el lote hubiera tenido su ubicación oficial por la calle Juan Fuentes o Manuel M Ponce se tomara el valor mas alto correspondiente a la calle Mariano Picuti.



Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos



Ya ubicado el predio y obtenidos los valores de calle procedemos a valorar el terreno pero como es un lote en cabecera de acuerdo a su posición en la manzana, para poder valorarlo la ley de catastro del estado nos ordena dividirlo en dos lotes en esquina, al hacer la división tenemos un lote irregular y otro regular y sus medidas de lotes 2 y 1 respectivamente se muestran a continuación.



Ahora empezaremos los cálculos respectivos para el lote 1



Área del lote m²: $7 \times 21 = 147$
 Precio por m² en \$: 1667.00 (Del plano de sector)
 Se dividirá el lote en los primero 15 m a partir de la esquina y se les premiara a dicha superficie con un 15% y la otra superficie se valuara sin afectar su valor.

Superficie premiada: $15 \times 7 = 105$
 Valor unitario: \$1667.00 (Del plano de sector)
 Valor de superficie premiada: $105 \times 1667 \times 0.15 = 201290.25$

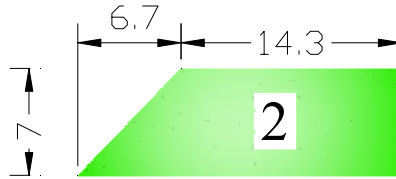
Superficie: $6 \times 7 = 42$
 Valor unitario: \$1667.00 (Del plano de sector)
 Valor superficie no premiada: $42 \times 1667 = 70014.00$

Como el lote en su parte longitudinal tiene una superficie rugosa y en promedio una pendiente $S = 6.67$ se demeritara su valor de acuerdo a la tabla de la pagina 27 correspondiendo un demerito del 5% aplicable al valor del lote.

Valor del lote 1 es: $201290.25 + 70014.00 = 271304.25$
 Demerito por pendiente: $271304.25 \times .95 = \$ 257739.04$
 El valor total del lote 1 es: \$ 257739.04

Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos

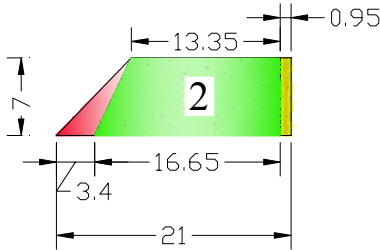
Calculando el lote 2.



Área del lote m²: $(B+b)h/2 = (21+14.3) \times 7/2 = 123.55$

Precio por m² en \$: 1667.00

Se dividirá el lote en los primero 15 m a partir de la esquina y se les premiara a dicha superficie con un 15% y la otra superficie se valuara sin afectar su valor, la parte irregular se valuara por separado.



Superficie premiada: $(B+b)h/2 = (16.65 + 13.35) \times 7/2 = 105.00$

Valor unitario: \$1667.00

Valor de superficie premiada: $105 \times 1667 \times 0.15 = 201290.25$

Superficie no premiada: $0.95 \times 7 = 6.65$

Valor unitario: \$1667.00

Valor superficie no premiada: $6.65 \times 1667 = 11085.55$

Superficie irregular : $123.55 - 105 - 6.65 = 11.90$

Valor unitario: \$1667.00

Valor superficie no premiada: $11.90 \times 1667 \times .95 = 18845.44$

Como el lote en su parte longitudinal tiene una superficie rugosa y en promedio una pendiente $S = 6.67$ se demeritara su valor de acuerdo a la tabla de la pagina 27 correspondiendo un demerito del 5% aplicable al valor del lote.

Valor del lote 2 es: $201290.25 + 11085.55 + 18845.44 = 231221.24$

Demerito por pendiente: $231221.24 \times .95 = \$ 219660.18$

El valor total del lote 2 es: \$ 219660.18

El valor total del lote en cabecera es: $219660.18 + 257739.04 = \477399.22

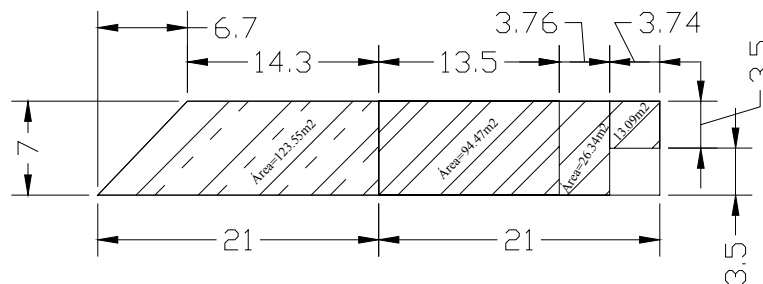
Determinación Del Valor Catastral En Predios Rústicos y Urbanos

Aparte de los deméritos e incrementos aplicados en este ejemplo aplican los siguientes, (ver anexo vii) para comprender mas fácilmente el tipo de lotes.

Demeritos		Incrementos	
Interior	-25%	Por frente mayor	+10%
Frente menor	-10%		
Falta de agua	-5%		
Falta de drenaje	-5%		
Falta de pavimentación	-5%		
Falta de Energía Eléctrica	-5%		
Cercanía a cauces aguas residuales, negras o pluviales, líneas de alta tensión,	-15%		

Ahora valuaremos la construcción

El lote 1 tiene una construcción de 2 niveles pero no son de la misma dimensión, además tiene un algerber que abarca la mitad del patio.



Superficie construida del lote 1: planta1 + planta2 + algerber
 Superficie construida del lote 1: $120.81 + 94.47 + 13.09 = 228.37 \text{ m}^2$
 Valor unitario de construcción es: \$ 777.00 Ver anexo i
 (por ser de tipo: moderno, uso: habitacional, clasificación: económica, calidad: buena.)
 El valor de la construcción del lote 1 es: $228.37 \times 777 = \$ 177443.49$

Superficie construida del lote 2: planta 1.
 Superficie construida del lote 2: 123.55 m^2
 Valor unitario de construcción es: \$ 1333.00 Ver anexo i
 (por ser de tipo: moderno, uso: comercial, clasificación: media, calidad: buena.)
 El valor de la construcción del lote 1 es: $123.55 \times 1333 = \$ 164692.15$

El valor total de la construcción es: $177443.49 + 164692.15 = \$ 342135.64$

Por lo tanto el valor total del predio es de: $477399.22 + 342135.64 = \$ 819534.86$

5. AVALÚOS CATASTRALES (EJEMPLOS)

En el capítulo que empezamos se ejemplificara un avalúo de cada tipo, recordemos que la dirección de Catastro del Estado de Michoacán tipifica a las construcciones en 3 casos, los predios: Antiguos, Modernos y Regionales. A continuación se propone un formato que garantiza la veracidad de la información, como es la foto del predio, tan importante para tener una referencia real del, ya que los datos que se proporcionan para hacer el avalúo en muchas ocasiones solo son las escrituras.

Avalúos Catastrales (Ejemplos)

5.1 Predio Antiguo Ejemplo Para Tesina "Valuación Catastral En El Estado De Michoacan"
Avalúos Inmobiliarios Internacionales SA de CV Sucursal Morelia México
Hospitales De Santa Fe 442, Sta Fé, Morelia Mich
Tel Cel.: 044 33 80 97 15

AVALUO CATASTRAL

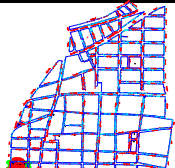
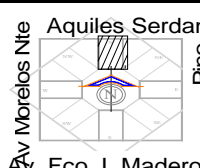

ANTECEDENTES

<i>Notificar a: Congreso del Estado.</i>		<i>Dirección: Francisco I. Madero SN.</i>		<i>Col Centro. Morelia Michoacán.</i>	
<i>Fecha de Avaluo:</i>	03-Jul-07	<i>Calle:</i>	Aquiles Serdan.	<i>No Ext:</i>	44.
<i>Solicitante:</i>	Dip. Víctor García Romero	<i>Municipio; Edo:</i>	Morelia, Michoacan.		
<i>Propietario:</i>	Secretaría Técnica Congreso del Edo. de Mich.	<i>Regimen de Propiedad:</i>	Pública.		
<i>Motivo del Avalúo:</i>	Conocer El Valor Catastral	<i>Cta Predial:</i>	23 87 45		
<i>Inmueble a evaluar:</i>	Oficinas	<i>Clave Catastral:</i>	056 01 02 001 07 01 001		

CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA

Clasificación de zona: Comercial-Habitacional. *Construcción Dominante:* Casa Habitación.
Densidad De Construcción: 100% *Equipoamiento Urbano:* Hospitales, Clínicas, Iglesias, Escuela Nivel Basico, Jardines, Plazas Comerciales, Mercados, C
Infraestructura Urbana: Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje, Energía Eléctrica, Telefono, Alumbrado Público, Calle Con Adocreto, Bar Culturales, Teatros.

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Medidas y Colindancias	Macrolocalización	Croquis de Localización	Fachada
<i>Norte:</i> 18.83 m Con Calle Aquiles Serdan #44 <i>Sur:</i> 19.97 m Con Edificio Del Congreso del Estado <i>Oriente:</i> 31.34 m Con Oficinas del Congreso del Estado <i>Poniente:</i> 31.062 m Con Biblioteca Del Congreso del Estado <i>Area Total:</i> 591.07 m ²			

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

<i>Categoría:</i> 3	<i>Tipo:</i> Antiguo.	<i>Conservación:</i> Buena	<i>Vida Probable:</i> 30 Años
<i>No. De Niveles:</i> 1	<i>Uso:</i> Comercial.	<i>Clasificación:</i> Superior	<i>Edad Aproximada:</i> 90 Años

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:	ACABADOS		Instalacion
<i>Cimiento:</i> Posible Mampostería de Piedra	<i>Plafones:</i> Pintura	<i>Pintura:</i> Vinilica	<i>Eléctrica:</i> Visible, 3 Circuitos
<i>Muros:</i> Cantera	<i>Pisos:</i> Mosaico, Duela	<i>Vidriería:</i> De 3mm	<i>Hidráulica:</i> Galvanizado, Cobre.
<i>Estructura Muros de Carga</i>	<i>Lambrines:</i> Mosaico, duela (cedro rojo).		<i>Sanitaria:</i> PVC, Canal Laminado
<i>Entrepiso:</i> Ninguno	<i>Rec Esp:</i> Ninguno		<i>Especial:</i> Sisterna
<i>Techo:</i> Vigas, Ladrillo, Tepetate, Lechada.	<i>Carpintería:</i> Cedro Real (rojo)		
<i>Azotea:</i> Impermeabilizada	<i>Cerrajería:</i> Económica		
	<i>Aplanados:</i> Cemento-Arena		
	<i>Herrería:</i> Tubular, H. Vaciado; Forjado; Laminado		

AVALUO FISICO DIRECTO

Concepto	Superficie m2	PU \$	Importe
Terreno			
T1	591.07	1000.00	591067.60
Construcción			
C1(1232)	343.00	1397.29	479268.83
Premio			52431.54

VALOR TOTAL \$ 1122767.96

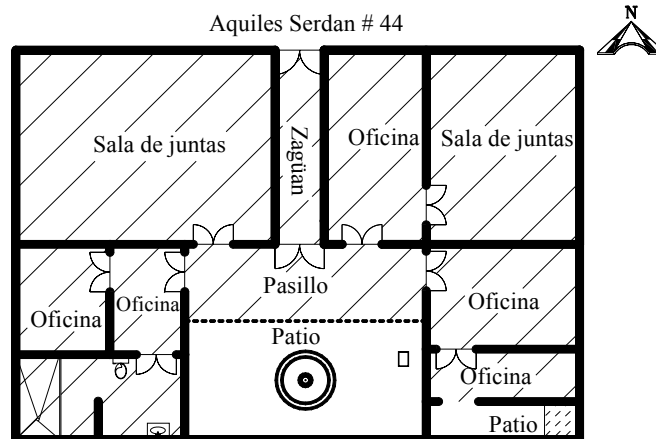
Un Millón Ciento Veitidós Mil Setecientos Sesenta y Siete 00/100MN

HACEMOS CONSTAR QUE ESTE AVALUO NO ES PARA EFECTOS LITIGIOSOS

Ing Gaspar Eduardo García Torres
Perito Valuador

REPORTE FOTOGRAFICO

CONSTRUCCION ANTIGUA MEDIA “SECRETARÍA TECNICA DEL CONGRESO DEL EDO.”



El edificio consta de una planta. El predio se encuentra a 2 cuadras y media de catedral y palacio de gobierno.

Tiene 11 espacios cubiertos

ESTRUCTURA consta presumiblemente de cimientos de piedra, con muros de carga de piedra, columnas de concreto armado y columnas acero, traveses de concreto, techos con sistema constructivo antiguo (vigas, ladrillos, tepetate, concreto y enladrillado).

Claros cortos de 3 a 8 metros.

INSTALACIONES BASICAS

La instalación sanitaria esta construida a base de concreto, PVC y canal laminado.

La instalación eléctrica es visible, con tres circuitos.



Avalúos Catastrales (Ejemplos)

En la instalación hidráulica se emplea tubería galvanizada y cobre.

ACABADOS

En los pisos son utilizados materiales como cantera y mosaico.

En los muros cantera labrada, pintura, mosaico, duela de cedro real.

En los plafones madera como envigado y enladrillado visible.

Las fachadas con entablamientos de cantera y elementos decorativos en 4 balcones con herrería artística.

MUEBLES SANITARIOS

Los muebles para baño son porcelanizados, con accesorios de mediana calidad.



SIN MUEBLES DE COCINA

HERRERIA

El material empleado es hierro vaciado en balcones y forja en puerta del zaguán al pasillo que comunica al patio, columnas de OC de 4 in en pasillo.



CARPINTERIA

Puertas, Lambrines, ventanas.

CERRAJERIA

La cerrajería es de buena calidad en la puerta principal y baja en algunas puestas interiores.

VIDRIERIA

Se emplea vidrio liso de 3 mm.



Avalúos Catastrales (Ejemplos)

INSTALACIONES ESPECIALES

Cuenta con cisterna.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Varía de acuerdo al espacio en cuestión, por ejemplo en las oficinas de la parte oeste del inmueble tienen buena conservación contrario a las oficinas del viento opuesto, en términos generales es REGULAR.

Avalúos Catastrales (Ejemplos)

5.2 Moderno. Ejemplo Para Tesina "Valuación Catastral En El Estado De Michoacan"
Avalúos Inmobiliarios Internacionales SA de CV Sucursal Morelia México
Hospitales De Santa Fe 442, Sta Fé, Morelia Michi
Tel Cel.: 044 33 80 97 15

AVALUO CATASTRAL

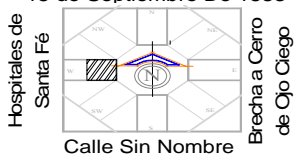

ANTECEDENTES

Notificar a: *Marta Elene Ibarra Vega.* Dirección: *Virrey de Mendoza # 310.* Col Centro. *Morelia Michoacán.*
 Fecha de Avaluo: *03-Jul-07* Calle: *Hospitales de Santa Fe.* No Ext: *442.* Fracc: *Hospitales de Santa Fe.*
 Solicitante: *Rafael Moreno Vázquez* Municipio; Edo: *Morelia, Michoacan.*
 Propietario: *Marta Elena Ibarra Vega* Regimen de Propiedad: *Condominio* Indiviso: *50%*
 Motivo del Avaluo: *Conocer El Valor Catastral* Cta Predial: *101 - 1 - 96440*
 Inmueble a valorar: *Casa Habitación* Clave Catastral: *056 01 58 104 20 2 1*

CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA

Clasificación de zona: *Habitacional.* Construcción Dominante: *Casa Habitación.*
 Densidad De Construcción: *100%* Equip. Urbano: *Escuela Primaria.* Uso: *Habitacional-Comercial.*
 Infraestructura Urbana: *Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Pavimento Flexible En Superficie, Banqueta.*

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Medidas y Colindancias	Croquis de Localización	Fachada
Norte: 15.00m Con Flora Olivares Piña. Sur: 15.00m Con Sra Carmelo Suero Perales. Oriente: 4,5m Con Brecha a Cerro Pachon. Poniente: 4,5 m Con Calle Hospitales de Santa Fé. Area Total: 67.50 m ²	15 de Septiembre De 1533 	

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Categoría: 16 Tipo: *Moderno* Conservación: *Bueno* Vida Probable: *50 Años*
 No. De Niveles: 2 Uso: *Habitacional* Clasificación: *Media* Edad Aproximada: *5 Años*

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:	ACABADOS	Instalacion
Cimiento: <i>Loza de Cimentación</i>	Plafones: <i>Yeso, tirol</i> Pintura: <i>Vinilica</i>	Eléctrica: <i>1Circuito cuito</i>
Muros: <i>Tabique De Barro Rojo Recocido</i>	Pisos: <i>Ceramicos</i> Vidriería: <i>De 3mm</i>	Hidráulica: <i>Cobre</i>
Estructura <i>Concreto Armado, Muros de Carga</i>	Lambrines: <i>Ninguno</i>	Sanitaria: <i>PVC</i>
Entrepiso: <i>Concreto Armado</i>	Rec Esp: <i>Ninguno</i>	Especial: <i>Ninguna</i>
Techo: <i>Concreto Armado, Horizontal 10cm.</i>	Carpintería: <i>aglomerado y vinilo.</i>	
Azotea: <i>Impermeabilizada</i>	Cerrajería: <i>Regular</i>	
	Aplanados: <i>Yeso, liso y aspero</i>	
	Herrería: <i>Perfil Laminado OR, Fe Cuadrado</i>	

AVALUO FISICO DIRECTO

Concepto	Superficie m2	PU \$	Importe \$	Total \$
Terreno				
T1	135.00	205.00	27675.00	<u>27675.00</u>
Construcción				
C1(2122)	81.00	1102.89	89334.26	<u>89334.26</u>
Demerito				-3251.8125

VALOR TOTAL \$ 113757.45

Ciento Trece Mil Setecientos Cincuenta y Siete Punto Cuarenta y Cinco 00/100MN

HACEMOS CONSTAR QUE ESTE AVALUO NO ES PARA EFECTOS LITIGIOSOS

Ing Gaspar Eduardo García Torres
Perito Valuador

REPORTE FOTOGRAFICO

CONSTRUCCIÓN MODERNA MEDIA EN EL FRACCIONAMIENTO SANTA FE



La construcción se encuentra construida con estructura a base de muros de carga, materiales de regular y buena calidad, no cuenta con instalaciones especiales sin embargo su equipamiento es de costo medio, cuenta con los siguientes elementos constructivos.

Cuenta con 9 ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS de pequeño a regular tamaño, con un claro cortos de 1.2 medio baño y 3m en recamaras.



ESTRUCTURA: La cimentación es una losa de concreto reforzado con muros de carga, columnas y losas armadas.

INSTALACIONES BASICA: En la instalación sanitaria se emplea tubería de PVC. La instalación eléctrica es oculta de 1 circuito. La instalación hidráulica es a base de tubo de cobre.



ACABADOS

En los pisos se emplea material cerámico.

En los muros se emplea pastas a base de yeso con terminado áspero y/o fino y pintura.

En los plafones se emplea tirol planchado.

Las fachadas los aplanados son de tirol rustico y pintura.

MUEBLES SANITARIOS: Los muebles para baño son cerámicos blancos.

Avalúos Catastrales (Ejemplos)

MUEBLES DE COCINA: Se cuenta con cocina o cocineta integral normal.



HERRERIA: La puerta principal tiene una protección a base de Angulo de 1" y solera de ½" y perfil cuadrado de 1", ventanas de aluminio.

CARPINTERIA: Las puertas son de aglomerado con terminado vinílico de buena apariencia.

CERRAJERIA: La cerrajería que se emplea es de regular calidad.

VIDRIERIA: El vidrio colocado es liso de 3mm.

NO CUENTA CON INSTALACIONES ESPECIALES.

ESTADO DE CONSERVACION: Es bueno la vivienda tiene una edad aproximada de 5 Años.

Avalúos Catastrales (Ejemplos)

5.3 Regional Ejemplo Para Tesina "Valuación Catastral En El Estado De Michoacan"
Avalúos Inmobiliarios Internacionales SA de CV Sucursal Morelia. México
 Hospitales De Santa Fe 442, Sta Fé, Morelia Michi
 Tel Cel.: 044 33 80 97 15

AVALUO CATASTRAL


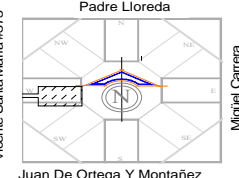

ANTECEDENTES

Notificar a: Solorio Campos Martha Elvia. Dirección: Vicente Santa María # 375. Col Centro. Morelia Michoacán.
 Fecha de Avalúo: 03-Jul-07 Calle: Vicente Santa María. NoExt.: 375. Colonia: Centro.
 Solicitante: Solorio Campos Martha E Y Soc. Municipio; Estado: Morelia, Michoacan.
 Propietario: Solorio Campos Martha E Y Soc. Regimen de Propiedad: Particular
 Motivo del Avalúo: Conocer El Valor Catastral Cuenta Predial: 101 - 1 - 96440
 Inmueble a valorar: Casa Habitación Clave Catastral: 056 01 03 53 031 01 001

CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA

Clasificación de zona: Habitacional-Comercial. Construcción Dominante: Casa Habitación.
 Densidad De Construcción: 100% Equip. Urbano: Hospitales, Clínicas, Iglesias, Primarias, Jardines, Plazas Comerciales, Mercados, Centros Culturales, Bancos.
 Infraestructura Urbana: Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Pavimento Flexible En Superficie, Banqueta.

CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Medidas y Colindancias	Macrolocalización	Croquis de Localización	Fachada
Norte: 23.73m Maria Farfan Paredes y Socios. Sur: 23,73m Con Maria Farfan Paredes y Socios. Oriente: 19,69m Con Sr, Antonio Barriga Poniente: 20.02m Calle De su Ubicación. Area Total: 510.61 m ² Según Escritura: 453.36 m ²			

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Categoría: 38. Tipo: Regional. Conservación: Mala Vida Probable: 0 Años
 No. De Niveles: 1. Uso: Habitacional. Clasificación: Económica Edad Aproximada: 90 Años

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:	ACABADOS	Instalacion
Cimiento: Posible Mampostería de Piedra	Plafones: No	Eléctrica: Visible, 6 Circuitos.
Muros: Adobe y Tabique	Pisos: Cemento	Hidráulica: Fierro Galvanizado.
Estructura Muros De Carga	Lambrines: Ninguno	Sanitaria: Albañal Rustico.
Entrepiso: Ninguno	Rec Esp: Ninguno	Especial: Ninguna.
Techo: Vigas, Lamina de Carton y Teja	Carpintería: Pino.	
Azotea: Teja	Cerrajería: Económica	
	Aplanados: Cemento - Cal Hidratada - Arena	
	Herrería: Perfil Laminado y Angulo 1"	

AVALUO FISICO DIRECTO

Concepto(Codogo)	Superficie m2	PU \$	Importe S	Total S
Terreno				
T1	453.36	667.00	302391.12	<u>302391.12</u>
Construcción				
C1(3111)	365.06	224.04	81788.27	<u>81788.27</u>
Los Demeritos Exeden al 40% Del Importe Del Terreno Por Lo Tanto se Aplica Como Demerito Maximo El 40% Del Importe Del Terreno				124181

VALOR TOTAL \$ 124180.51

Ciento Veiticuatro Mil Ciento Ochenta Punto Cincuenta y Uno 00/100MN

HACEMOS CONSTAR QUE ESTE AVALUO NO ES PARA EFECTOS LITIGIOSOS

Ing Gaspar Eduardo García Torres
 Perito Valuador

REPORTE FOTOGRAFICO

CONSTRUCCIÓN REGIONAL EN EL CENTRO HISTORICO DE MORELIA.



Los elementos constructivos presentan características específicas de la población y elaborados específicamente por los habitantes, el sistema utilizado pertenece a los años 50.

Las estructuras y materiales son de bajo costo, carece de instalaciones especiales y cuenta con el siguiente elemento constructivo.

ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS: 22 espacios.



ESTRUCTURA: La cimentación presumible de mampostería con muros de carga de adobe y tabique, envigados con hoja de lamina de cartón y acero bajo tejas de barro y claros cortos hasta 2.50m.

INSTALACIONES BASICAS

La instalación sanitaria es de albañal rustico.

La instalación eléctrica visible con 6 circuitos.



La instalación hidráulica es de tubería galvanizada.

ACABADOS: Los pisos de piedra y concreto pobre sin pulir.

Los muros de adobe y tabique aplanados con cemento arena.

Los plafones no tienen acabados.

La fachada tiene marco de cantera.

Avalúos Catastrales (Ejemplos)



MUEBLES SANITARIOS: Solo tasa cerámica.

MUEBLES DE COCINA: Sin Muebles.

HERRERIA: Puerta de lamina metálica y ángulo de 1" sin vidrio.

CARPINTERIA: Puertas de pino pobremente trabajadas, deterioradas sin elementos decorativos.

CERRAJERIA: Económica.

SIN VIDRIERIA

INSTALACIONES ESPECIALES

Ninguna

ESTADO DE CONSERVACION

Es el estado físico que presentan los elementos constructivos del inmueble SON **MALOS**.

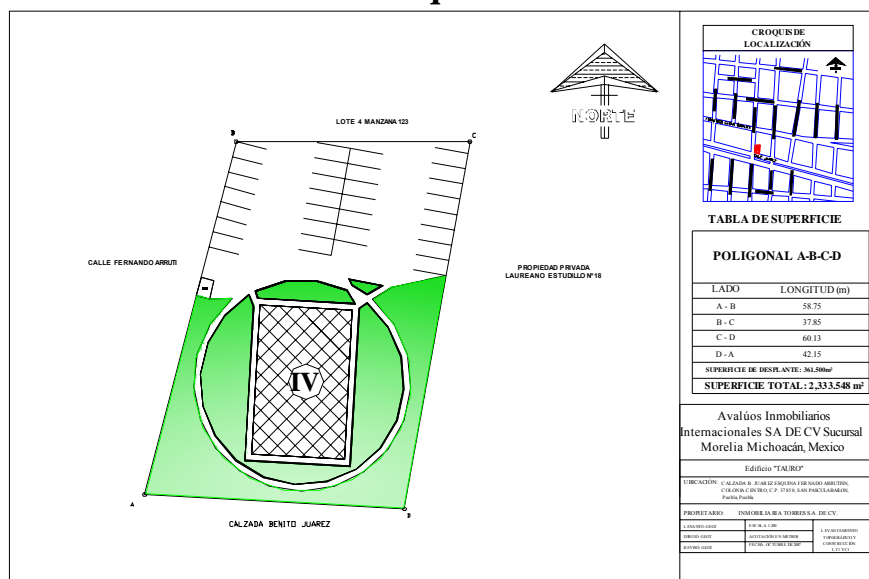
6. CALCULO DE INDIVISO DE UN PREDIO DE REGIMEN EN CONDOMINIO

“EDIFICIO TAURO”



Existen 3 tipos de condominios los horizontales, verticales y mixtos, las principales características de régimen de condominio es que hay áreas e instalaciones (compartidas) comunes como pasillos, vías, escaleras, elevadores, cimentaciones, estructura, muros de carga, cisterna, pozo de agua, drenaje, instalaciones para gas, ductos de corriente eléctrica, ascensores, áreas deportivas, de recepción, reunión social. También áreas privadas de las que son dueños los condóminos en tanto solo ellos tienen acceso y comprende sus instalaciones intramuros de las viviendas departamentos o locales y las áreas privadas de uso exclusivo donde solo el condómino respectivo tienen derecho a ello aunque sirven a la vez como vialidad para todos los condóminos como son los cajones de estacionamiento. Téngase claro que el indiviso es la parte proporcional que le corresponde a cada condómino de las áreas comunes o toda el área del terreno respecto al área construida privada.

EDIFICIO CORPORATIVO “TAURO” RÉGIMEN DE CONDOMINIO Plano Arquitectónico



Calculo de Indiviso del Edificio "Tauro"



UBICACIÓN:

El terreno del condominio TAURO se encuentra ubicado óptimamente en la Calzada Benito Juárez esquina con Fernando Arruti SN, Colonia Centro en San Pascual Bailón, Puebla, Puebla.

Las vías de acceso son:

Santiago de la Vega 27m

Calzada benito Juárez y Fernando Arruti calle de su ubicación.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

El Edificio Corporativo TAURO consta de 24 ESPACIOS en 4 niveles en un área, considerado como condominio vertical, se construyo de este tipo por la demanda de locales para oficina en la zona centro de San Pascual Bailón, el atractivo edificio diseñado para oficinas, despachos, consultorios y brinda a los ocupantes un confort por el edificio desahogado que se desplanta en un terreno grande y con la amabilidad de zonas ajardinadas amplias, los materiales empleados en el edificio son de primera calidad siendo incluyentes

Cálculo de Indiviso del Edificio "Tauro"

con el diseño vanguardista que nos ofrece esta acogedora construcción, en base a ello se fija un valor de cada local acorde a las necesidades de la zona.

El proyecto contempla áreas destinadas para locales comerciales, despachos, áreas comunes de uso exclusivo, áreas verdes, vialidades comunes, áreas de visitas.

Medidas y colindancias del terreno:

Al norte: En 37.85 m con lote 4 manzana 123

Al sur: En 42.15 m con calzada Benito Juárez

Al oriente: En 60.13 m con propiedad de Laureano Estudillo N° 18

Al poniente: En 58.75 m con calle Fernando Arruti

Superficie: 2333.548m² Según escrituras

DESCRIPCION DEL CONDOMINIO, AREAS PRIVATIVAS:

Áreas privativas son: los lotes o despachos en que se ha dividido el condominio y en los cuales el Condominio tiene derechos exclusivos, superficies que deberá mantener en buen estado y mantenerlos por su propia cuenta.

El Condominio tiene acceso por la calle de Fernando Arruti, cuenta con 24 Lotes en 4 niveles, 3 estacionamientos de visitantes y 23 de uso exclusivo para los condóminos, áreas verdes y vialidades.

DESCRIPCION DE AREAS DE PROPIEDAD COMÚN:

Áreas comunes que son aquellas en las que los propietarios son condueños y sobre los que tienen derechos y obligaciones comunes como son:

La vialidad, las banquetas, instalaciones de uso común como son; la red de agua potable, red de drenaje, líneas de conducción de electricidad, áreas verdes y estacionamientos para visitantes, escaleras y elevador.

Los croquis siguientes muestran las áreas privadas y comunes, dentro de edificio.

Calculo de Indiviso del Edificio "Tauro"

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2" style="padding: 5px;">local 1 123.00M2</td></tr> <tr><td style="width: 50%; padding: 5px;">local 2 62.40M2</td><td style="padding: 5px;">AREA COMUN 86.04M2</td></tr> <tr><td colspan="2" style="padding: 5px;">local 3 90.06M2</td></tr> </table> <p>Planta 1</p>	local 1 123.00M2		local 2 62.40M2	AREA COMUN 86.04M2	local 3 90.06M2		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%; padding: 5px;">despacho 7 32.76M2</td><td rowspan="4" style="width: 50%; padding: 5px;">AREA COMUN 122.5800M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 6 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 5 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 4 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 3 61.62M2</td><td style="padding: 5px;">despacho 2 22.50M2</td></tr> <tr><td></td><td style="padding: 5px;">despacho 1 28.44M2</td></tr> </table> <p>Planta 2</p>	despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2	despacho 6 31.20M2	despacho 5 31.20M2	despacho 4 31.20M2	despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2		despacho 1 28.44M2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%; padding: 5px;">despacho 7 32.76M2</td><td rowspan="4" style="width: 50%; padding: 5px;">AREA COMUN 122.5800M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 6 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 5 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 4 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 3 61.62M2</td><td style="padding: 5px;">despacho 2 22.50M2</td></tr> <tr><td></td><td style="padding: 5px;">despacho 1 28.44M2</td></tr> </table> <p>Planta 3</p>	despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2	despacho 6 31.20M2	despacho 5 31.20M2	despacho 4 31.20M2	despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2		despacho 1 28.44M2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%; padding: 5px;">despacho 7 32.76M2</td><td rowspan="4" style="width: 50%; padding: 5px;">AREA COMUN 122.5800M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 6 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 5 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 4 31.20M2</td></tr> <tr><td style="padding: 5px;">despacho 3 61.62M2</td><td style="padding: 5px;">despacho 2 22.50M2</td></tr> <tr><td></td><td style="padding: 5px;">despacho 1 28.44M2</td></tr> </table> <p>Planta 4</p>	despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2	despacho 6 31.20M2	despacho 5 31.20M2	despacho 4 31.20M2	despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2		despacho 1 28.44M2
local 1 123.00M2																																				
local 2 62.40M2	AREA COMUN 86.04M2																																			
local 3 90.06M2																																				
despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2																																			
despacho 6 31.20M2																																				
despacho 5 31.20M2																																				
despacho 4 31.20M2																																				
despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2																																			
	despacho 1 28.44M2																																			
despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2																																			
despacho 6 31.20M2																																				
despacho 5 31.20M2																																				
despacho 4 31.20M2																																				
despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2																																			
	despacho 1 28.44M2																																			
despacho 7 32.76M2	AREA COMUN 122.5800M2																																			
despacho 6 31.20M2																																				
despacho 5 31.20M2																																				
despacho 4 31.20M2																																				
despacho 3 61.62M2	despacho 2 22.50M2																																			
	despacho 1 28.44M2																																			

La tabla siguiente muestra el desglose de las áreas totales en el predio en su parte final y al inicio contiene las superficies de terreno, construcción e indivisos. (Los precios de terreno y construcción se determinaron en base a una homologación de 3 métodos Valuatorios: capitalización de rentas, valor de mercado y meto físico o directo) vigilancia.

Para el cálculo del indiviso Jurídico se utiliza la siguiente formula:

$$Indiviso\% = \frac{\text{Área Construida Privada Unitaria} \times 100}{\text{Área Construida Privada Total}} = \frac{123 \times 100}{992.22} = 12.396\%$$

La razón es dividir de manera proporcional al área que le toca a cada condómino en función del área construida privada unitaria.

$$Indiviso\text{Juridico} = \frac{\text{Área ComunC onstruidaT otal}}{\text{Área Pr ivadaConst ruidaTotal}} (\text{Área Constr uida Pr ivadaUnita ria})$$

$$= \frac{438.024}{992.220} (123.000) = 54.299 m^2$$

$$Indiviso\text{De Re cuperaciòn} = \frac{\text{Área Del Ter reno Total}}{\text{Área pr ivada Construid a Total}} (\text{Área Constr uida Pr ivada})$$

$$= \frac{2333.548}{992.220} (123.000) = 289.277 m^2$$

El incremento obedece al tiempo y la facilidad con que cada condómino acceda a su respectiva área privada

El valor de venta es la cantidad monetaria en que se valora cada local oficina o despacho.

Calculo de Indiviso del Edificio "Tauro"

ESTIMACION DE INDIVISO EN BASE A SUPERFICIE						
Concepto	Área Construida m ²	I n d i v i s o			Incremento %	Valor de Venta \$
		%	Jurídico m2	Recuperación m2		
Planta 1						
Local 1	123.000	12.396	54.299	289.277	1.20	964522.2
Local 2	62.400	6.289	27.547	146.755	1.20	489318.6
Local 3	90.060	9.077	39.758	211.807	1.20	706218.4
Planta 2						
Local 4	28.440	2.866	12.555	66.886	1.10	204431.6
Local 5	22.500	2.268	9.933	52.917	1.10	161733.9
Local 6	61.620	6.210	27.203	144.921	1.10	442935.2
Local 7	31.200	3.144	13.774	73.378	1.10	224271.0
Local 8	31.200	3.144	13.774	73.378	1.10	224271.0
Local 9	31.200	3.144	13.774	73.378	1.10	224271.0
Local 10	32.760	3.302	14.462	77.046	1.10	235484.6
Planta 3						
Local 11	28.440	2.866	12.555	66.886	1.00	185847.0
Local 12	22.500	2.268	9.933	52.917	1.00	147030.8
Local 13	61.620	6.210	27.203	144.921	1.00	402668.4
Local 14	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 15	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 16	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 17	32.760	3.302	14.462	77.046	1.00	214076.9
Planta 4						
Local 18	28.440	2.866	12.555	66.886	1.00	185847.0
Local 19	22.500	2.268	9.933	52.917	1.00	147030.8
Local 20	61.620	6.210	27.203	144.921	1.00	402668.4
Local 21	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 22	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 23	31.200	3.144	13.774	73.378	1.00	203882.7
Local 24	32.760	3.302	14.462	77.046	1.00	214076.9
Σ=		100.000	438.024	2333.548		\$7,000,000.00
Área Común Construida Total				438.024		
Área Privada Construida Total				992.220		
Terreno Total				2333.548		
Área de Desplante del Edificio "Tauro"				275.460		
Área de Estacionamiento.				367.200		
Caseta Vigilancia				6.600		
Precio \$/M2 de Construcción.				6534.70		

GLOSARIO



Definición de palabras y términos utilizados en las labores catastrales y registrales

Acta Constitutiva: documento o constancia notarial en la que se registran los datos referentes a la información de una sociedad o agrupación. Se especifican bases, fines, integrantes de la agrupación, funciones específicas de cada uno, firmas autenticadas y demás información fundamental de la sociedad que se constituye.

Acto jurídico: expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad para cada caso.

Anotación Marginal: asiento de carácter provisional para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona.

Asientos Registrales: se practican asientos registrales, cuando se toman o se transcriben los datos de algún acto por escrito presentado ante el registro público para su trámite.

Avalúo: estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

Avalúo catastral: la valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

Bandas de valor: Cuando un valor unitario no se ajusta a la zona catastral homogénea, se podrá optar en forma complementaria por la bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona homogénea.

La banda de valor estará identificada por un tramo que podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y afectarán directamente a los predios que tenga frente a la misma.

Glosario

Bienes del dominio público: Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

Bienes del dominio privado: Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia.

Bienes inmuebles: Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Cartografías catastrales: conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios.

Catastro: inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Sonora.

Clave Catastral: código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado y deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

Coefficiente de demérito: factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de los predios.

Coefficiente de incremento.- factor o porcentaje que aumente los valores unitarios de los predios.

Escritura: es el instrumento asentado por el Notario en el protocolo, haciendo constar un acto o un hecho jurídico y que tiene la firma y el sello del Notario.

Gravamen: obligación que pesa sobre algo alguien. Impuesto que tiene una propiedad.

Glosario

Hipoteca: Derecho real que para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, se constituye sobre bienes inmuebles determinados y enajenables los cuales no se entregan al acreedor.

Inscripción: acto por el cual se hace constar ante el Registro Público, por medio de documento reconocido como eficaces para tal fin.

Jurisdiccional: lugar donde se tiene autoridad que para gobernar o poner en ejecución las leyes.

Legajo: papeles o conjunto de documentos que constituyen un expediente.

Notario o Fedatario: funcionario público investido de fe pública, autorizado para autenticar los actos y los hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.

Oficial de Partes: persona que se encarga de la recepción y entrega de documentos.

Organismo Desconcentrado: es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades técnicas y operativas, otorgándole autonomía presupuestal mas no patrimonial, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

Organismo Descentralizado: es la forma jurídico-administrativa en que la administración centralizada delega en un Organismo o Institución, facultades jurídicas y administrativas con patrimonio y personalidad jurídica propias, para el desarrollo de sus funciones y prestación de servicios.

Persona física: el ser humano, hombre o mujer mayor de edad.

Glosario

Persona moral: empresa o entidad formada para la realización de los fines colectivos permanentes de los hombres.

Prelación: anterioridad, preferencia, orden de prelación.

Poseedor: persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial.

Predio construido: El que tenga construcción permanente adherida al predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que se encuentre en condiciones de ser habitable.

Propietario: persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.

Registrador: encargado registral, persona que está a cargo de una Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Registros catastrales: padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles.

Registro gráfico: Conjunto de planos catastrales.

Testimonio: instrumento que expide y certifica el Notario, bajo su firma y sello, en el que transcribe directamente de su protocolo el contenido de una escritura.

Valor catastral: El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de acuerdo a los procedimientos a que se refiere la Ley.

Glosario

Valuación: La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales.

Zonas Homogénea: delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

Zona catastral: Conjunto de regiones catastrales.

Zona Rural: La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

Zona Urbana: La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

CONCLUSIONES



La ley de Catastro del Estado de Michoacán fue la novena ley promulgada en 1914, su evolución a sido conforme a las necesidades que la situación histórica lo demanda. En los últimos años la Dirección de Catastro a tenido un incremento muy significativo en el registro de predios y en la incorporación de suelo rustico a urbano pero se desatiende a una exigencia local de modernización en apoyo al avance nacional inmerso en un mercado globalizado.

Si bien es sabido que uno de los ingresos mayores que percibe el estado es por concepto de cobro de impuesto predial, es un aliciente para que se esté a la vanguardia para recaudar bajo los principios de proporcionalidad y equidad, utilizando métodos que así lo garanticen.

En el Municipio de Morelia se realizan esfuerzos con el fin de tener un catastro actualizado, prueba de ello es la gestión para realizar vuelos fotogramétricos, sin embargo no ha sido posible concluir dichas labores por la falta de personal capacitado al frente de dichos proyectos para garantizar la toma de decisiones más adecuadas.

La reforma constitucional es uno de los temas a priorizar, siendo concientes, no busca que al equiparar los valores unitarios con los valores de mercado, se incrementen de manera desproporcionada los ingresos de los Municipios por concepto de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, al contrario es una medida para tener un conocimiento mayor de las unidades sobre las cuales se tributará. La forma del avalúo es el instrumento que ayudará a tal fin pues dando un reporte fotográfico se garantiza la situación del predio, bien versa un refrán popular “una imagen vale mas que mil palabras”.

BIBLIOGRAFÍA



Cuadernos de Derecho Tomo 8

Ley de Catastro del Estado de Michoacán.

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.

Instructivo técnico de Valuación Catastral del estado de Michoacán.

Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Michoacán de Ocampo

Decreto 55 con Fecha de 30 dic 1996

<http://www.inegi.gob.mx/inegi/contenidos/espanol>

<http://www.catastro.gub.uy/historia.htm>

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/MICHOACAN/Reglamentos/MICHREG05.pdf>

http://www-csc.mty.itesm.mx/cgi-bin/csc/HN_sc112_abr99/get/sc112_abr99/25.html

<http://www.analitica.com/va/economia/opinion/2262433.asp>

http://media.economista.com.mx/termometro/valores_glosario1.html

<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/116.htm?s=>

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN						Anexo i			
DIRECCION DE CATASTRO									
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN									
VALORES UNITARIO PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN									
TIPO	USO	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	CODI- GO	CATEGORIAS HASTA 1996	VALOR PARA EL AÑO:			
						2005	2006	2007	
1 ANTIGUO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	1111	10	305.00	317	330	
			REGULAR 2	1112	9	406.00	422	439	
			BUENO 3	1113	8	514.00	534	556	
		2 MEDIA	MALO 1	1121	7	613.00	637	663	
			REGULAR 2	1122	6	718.00	747	777	
			BUENO 3	1123	5	817.00	850	884	
		3 SUPERIOR	MALO 1	1131	4	1019.00	1060	1103	
			REGULAR 2	1132	3	1232.00	1281	1333	
			BUENO 3	1133	2	1291.00	1342	1397	
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MUY BUENO 4	1134	1	1433.00	1490	1551	
			MALO 1	1211	10	305.00	317	330	
			REGULAR 2	1212	9	406.00	422	439	
			BUENO 3	1213	8	514.00	534	556	
			MALO 1	1221	7	613.00	637	663	
			REGULAR 2	1222	6	718.00	747	777	
		2 MEDIA	BUENO 3	1223	5	817.00	850	884	
			MALO 1	1231	4	1019.00	1060	1103	
			REGULAR 2	1232	3	1232.00	1281	1333	
		3 SUPERIOR	BUENO 3	1233	2	1291.00	1342	1397	
			MUY BUENO 4	1234	1	1433.00	1490	1551	
			MALO 1	2111	20	514.00	534	556	
			REGULAR 2	2112	19	613.00	637	663	
			BUENO 3	2113	18	718.00	747	777	
			MALO 1	2121	17	817.00	850	884	
2 MODERNO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	REGULAR 2	2122	16	1019.00	1060	1103	
			BUENO 3	2123	15	1232.00	1281	1333	
			MALO 1	2131	14	1433.00	1490	1551	
		3 SUPERIOR	REGULAR 2	2132	13	1637.00	1702	1772	
			BUENO 3	2133	12	2043.00	2124	2211	
			MUY BUENO 4	2134	11	2453.00	2551	2655	
		2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MALO 1	2211	20	514.00	534	556
				REGULAR 2	2212	19	613.00	637	663
				BUENO 3	2213	18	718.00	747	777
	2 MEDIA		MALO 1	2221	17	817.00	850	884	
			REGULAR 2	2222	16	1019.00	1060	1103	
			BUENO 3	2223	15	1232.00	1281	1333	
	3 SUPERIOR		MALO 1	2231	14	1433.00	1490	1551	
			REGULAR 2	2232	13	1637.00	1702	1772	
			BUENO 3	2233	12	2043.00	2124	2211	
	3 INDUSTRIAL	1 LIGERA	MUY BUENO 4	2234	11	2453.00	2551	2655	
			MALO 1	2311	29	406.00	422	439	
			REGULAR 2	2312	28	613.00	637	663	
			BUENO 3	2313	27	817.00	850	884	
			MALO 1	2321	26	817.00	850	884	
			REGULAR 2	2322	25	1059.00	1101	1146	
		2 MEDIANA	BUENO 3	2323	24	1232.00	1281	1333	
			MALO 1	2331	23	1232.00	1281	1333	
			REGULAR 2	2332	22	1433.00	1490	1551	
3 PESADA		BUENO 3	2333	21	1637.00	1702	1772		
		MALO 1	3111	38	207.00	215	224		
		REGULAR 2	3112	37	305.00	317	330		
		BUENO 3	3113	36	406.00	422	439		
		MALO 1	3121	35	514.00	534	556		
		REGULAR 2	3122	34	613.00	637	663		
3 REGIONAL	1 HABITACIONAL	2 MEDIA	BUENO 3	3123	33	718.00	747	777	
			MALO 1	3131	32	817.00	850	884	
			REGULAR 2	3132	31	918.00	955	994	
		3 SUPERIOR	BUENO 3	3133	30	1019.00	1060	1103	

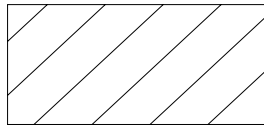
FACTORES DE ACTUALIZACION

91-92 / 1.1972	95-96 / 1.4846	99-00 / 1.1391	03-04 / 1.0398
92-93 / 1.1296	96-97 / 1.2777	00-01 / 1.0887	04-05 / 1.0542
93-94 / 1.0871	97-98 / 1.1777	01-02 / 1.0538	05-06 / 1.0291
94-95 / 1.0693	98-99 / 1.1740	02-03 / 1.0538	06-07 / 1.0409

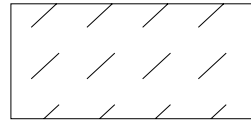
Valor Catastral Minimo para Predios Urbanos	25 Dias salario minimo	\$ 1145.00 (1145.25)	Salario mn 2006 \$ 45.81
Valor Catastral Minimo para Predios Rusticos	12 Dias salario minimo	\$ 550.00 (549.72)	

SIMBOLOGIA Y NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

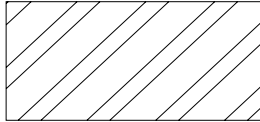
Anexo ii



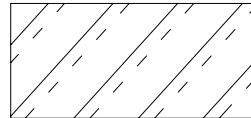
UN NIVEL



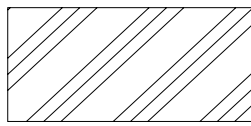
UN NIVEL CON CUBIERTA
DE TEJA O LAMINA



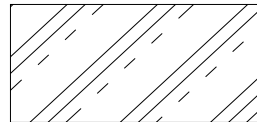
DOS NIVELES



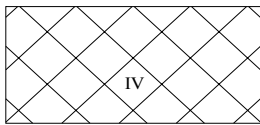
DOS NIVELES EL SEGUNDO
CON TEJA O LAMINA



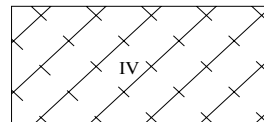
TRES NIVELES



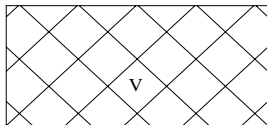
TRES NIVELES EL TERCERO
CON TEJA O LAMINA



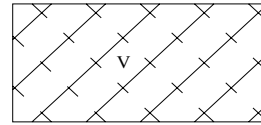
CUATRO NIVELES



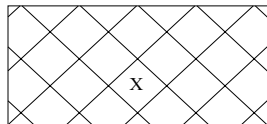
CUATRO NIVELES EL CUARTO
CON TEJA O LAMINA



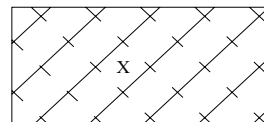
CINCO NIVELES



CINCO NIVELES EL QUINTO
CON TEJA O LAMINA



DIEZ NIVELES



DIEZ NIVELES EL DECIMO
CON TEJA O LAMINA

Anexos

ANEXO iii



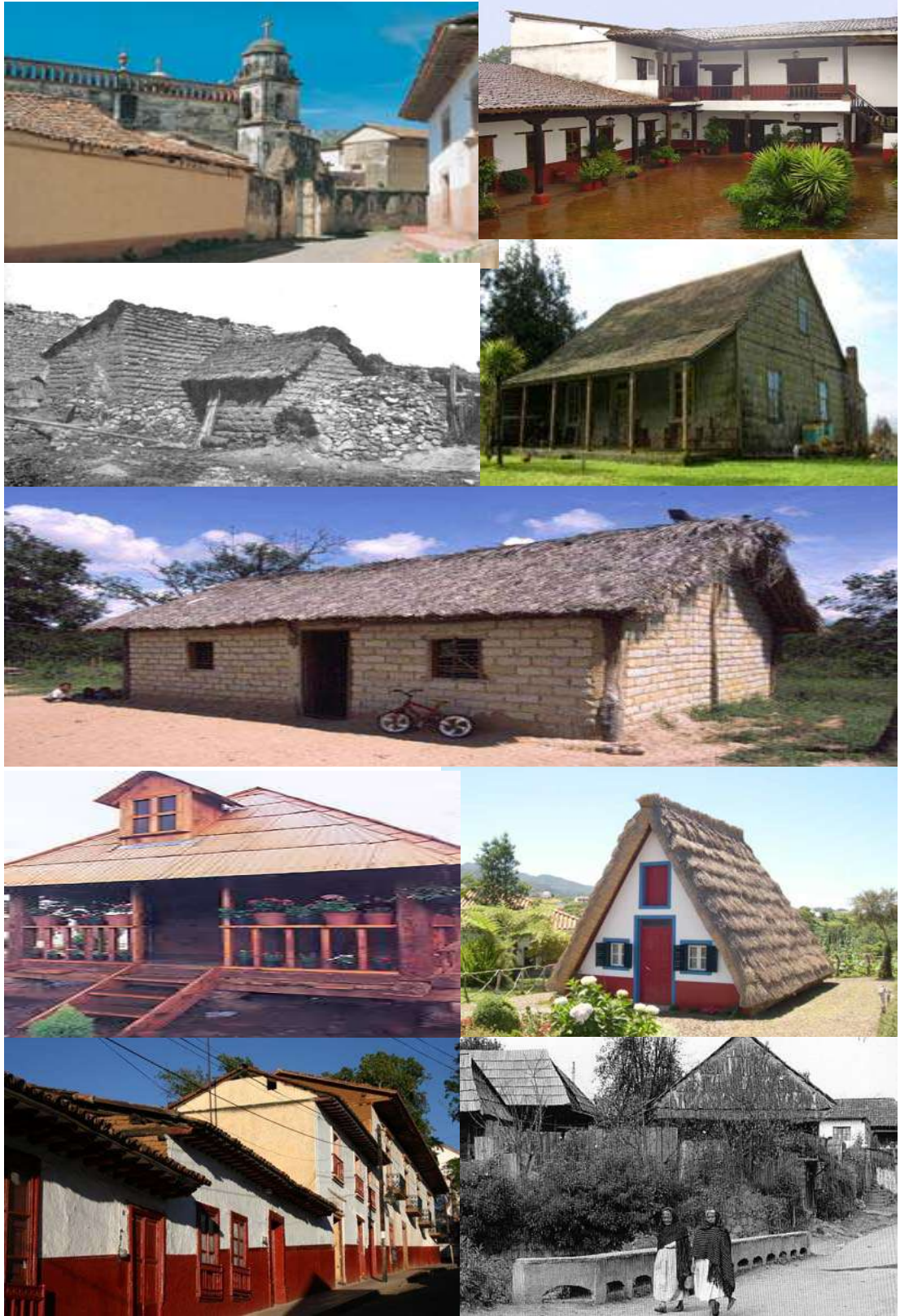
Inexos

Anexo iv



Inveros

Anexo v



TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

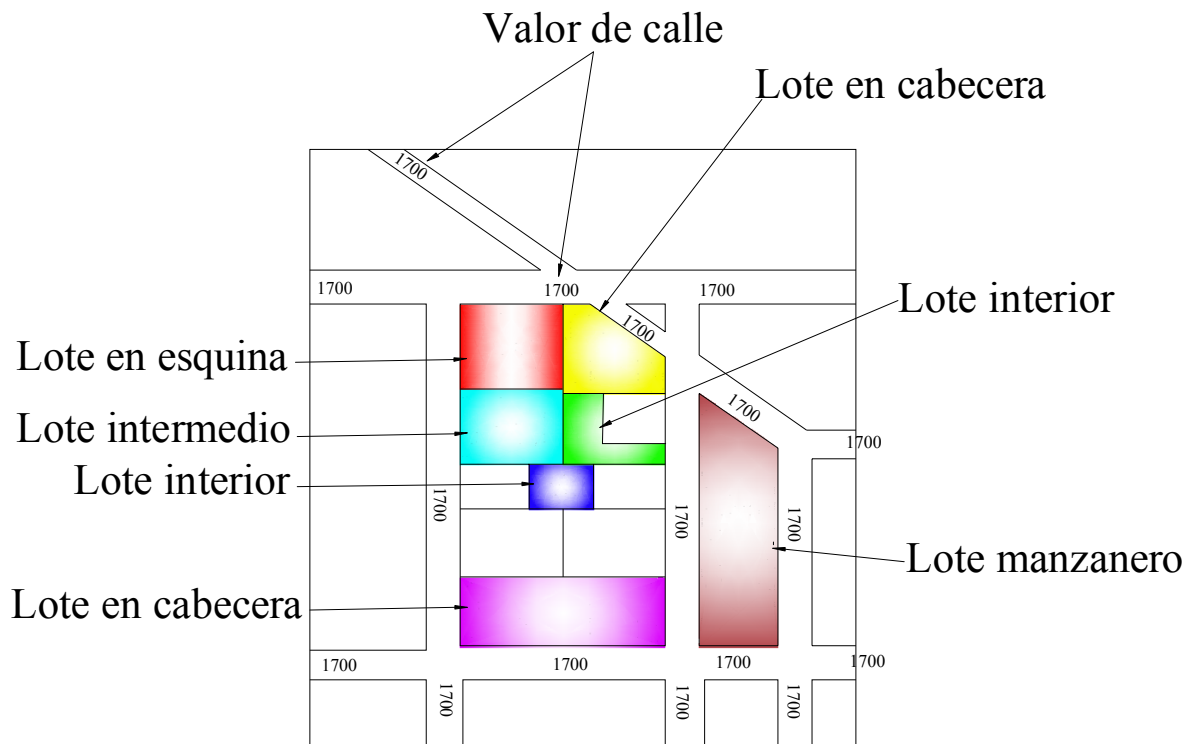
VALORES UNITARIO POR HECTAREA DE PREDIOS RUSTICOS

Concepto	VALOR PARA EL AÑO		
	2005	2006	2007
RIEGO POR GRAVEDAD	12444.00	12806.12	13329.89
RIEGO MECANICO	9340.00	9611.79	10004.92
HUMEDAD	6225.00	6406.15	6668.16
TEMPORAL DE PRIMERA	3735.00	3843.69	4000.90
TEMPORAL DE SEGUNDA	2489.00	2561.43	2666.19
TEMPORAL DE TERCERA	1552.00	1597.16	1662.49
AGOSTADERO	932.00	959.12	998.35
ERIAZO	310.00	319.02	332.07
MONTE ALTO	3114.00	3204.62	3335.69
MONTE BAJO	932.00	959.12	998.35

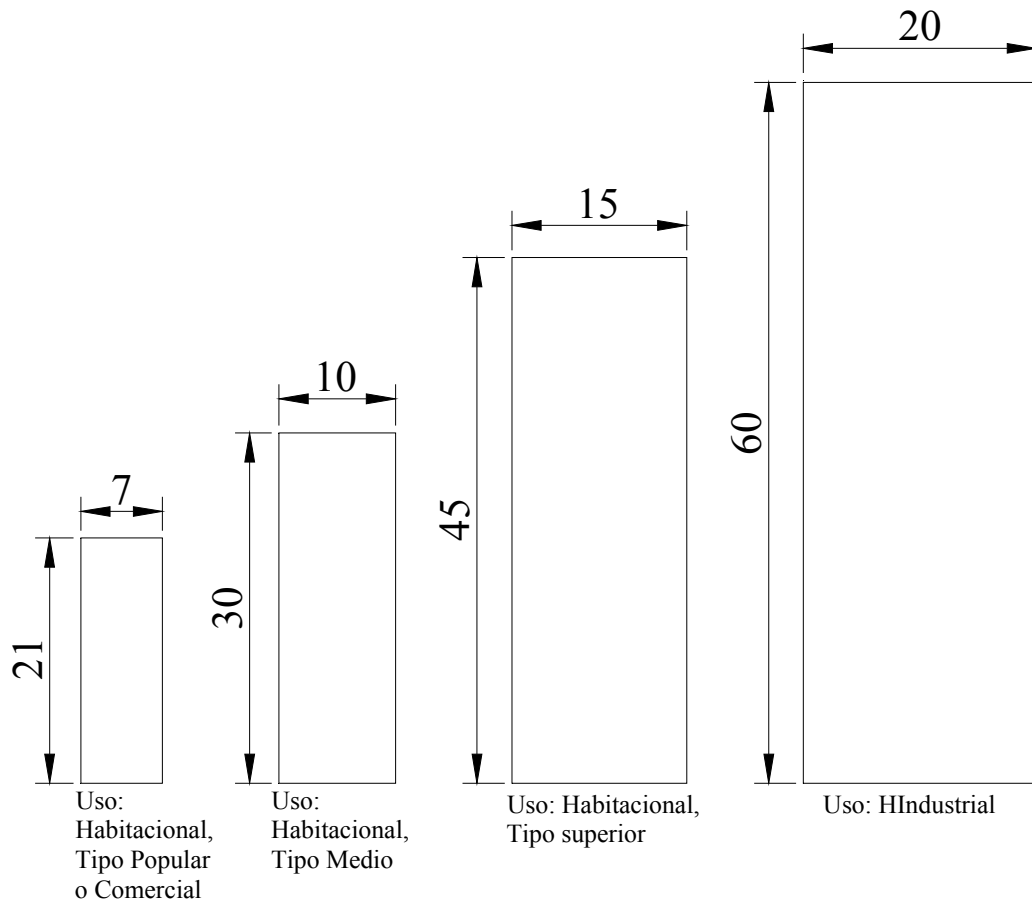
FACTORES DE INCREMENTO:	92-93 / 1.1296	97-98 / 1.1777	02-03 / 1.0538
	93-94 / 1.0871	98-99 / 1.174	03-04 / 1.0398
	94-95 / 1.0693	99-00 / 1.1391	04-05 / 1.0542
	95-96 / 1.4846	00-01 / 1.0887	05-06 / 1.0291
	96-97 / 1.2777	01-02 / 1.0538	06-07 / 1.0409

Salario mn 2006 \$ 45.80

Valor Catastral Minimo para Predios Urbanos: 25 Dias salario minimo | \$ 1145.00 (1145.25)
Valor Catastral Minimo para Predios Rusticos: 12 Dias salario minimo | \$ 550.00 (549.72)



Clasificación de los lotes tipo según la Dirección de Catastro del Estado de Michoacán.



Valores de terreno se utiliza cuando los planos de sector tienen valores de calle de años pasados a 2007

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN																
DIRECCION DE CATASTRO																
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN																
VALORES UNITARIOS DE TERRENO																
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2	2	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	10	11	11	12	12
3	4	4	4	5	7	9	11	12	14	15	16	17	18	19	19	20
4	4	5	5	6	8	11	13	15	17	18	19	20	21	22	23	24
4	5	5	6	6	9	12	14	16	19	20	22	23	24	25	26	27
5	6	7	7	8	12	15	18	21	23	26	27	28	30	31	32	33
7	8	9	10	11	16	21	25	29	33	36	38	40	41	44	45	47
8	10	11	12	13	19	24	28	33	38	41	43	45	47	50	51	53
10	12	14	15	16	23	30	35	41	47	51	54	57	59	62	64	67
15	18	20	22	24	35	45	53	62	70	77	81	85	89	93	96	100
17	20	23	25	27	40	51	60	70	80	87	92	97	100	106	109	113
20	24	27	29	31	47	60	70	82	94	102	108	114	118	124	128	133
24	29	32	35	38	56	72	84	99	113	123	129	136	142	149	154	160
25	30	34	37	39	58	75	88	103	117	128	135	142	148	156	160	167
30	36	41	44	47	70	89	105	124	141	153	162	170	177	187	192	200
33	40	45	49	52	77	98	116	136	155	169	178	187	195	205	211	220
35	42	47	51	55	82	104	123	144	164	179	189	199	207	218	224	233
40	48	54	59	63	93	119	140	165	188	205	216	227	236	249	256	267
42	50	57	62	66	98	125	147	173	197	215	226	238	248	261	269	280
45	54	61	66	71	105	134	158	186	211	230	242	256	266	280	288	300
50	60	68	74	79	117	149	176	206	235	256	269	284	295	311	320	333
55	66	74	81	86	128	164	193	227	258	281	296	312	325	342	352	367
58	69	78	85	91	135	173	204	239	272	297	313	329	342	361	371	387
60	72	81	88	94	140	179	211	247	282	307	323	341	354	373	384	400
65	78	88	96	102	152	194	228	268	305	332	350	369	384	405	416	433
67	80	91	98	105	156	200	235	276	315	343	361	380	396	417	429	447
70	84	95	103	110	163	209	246	289	329	358	377	397	413	436	448	467
72	86	97	106	113	168	215	253	297	338	368	388	409	425	448	461	480
75	90	101	110	118	175	224	263	309	352	383	404	426	443	467	480	500
80	96	108	118	126	187	239	281	330	376	409	431	454	472	498	512	533
82	98	111	121	129	191	245	288	338	385	419	442	466	484	510	525	547
83	99	112	122	130	194	248	291	342	390	424	447	471	490	517	532	553
85	102	115	125	134	198	253	299	350	399	435	458	483	502	529	544	567
90	108	122	132	141	210	268	316	371	423	460	485	511	531	560	576	600
92	110	124	135	145	215	274	323	379	432	470	496	522	543	573	589	613
95	114	128	140	149	222	283	334	392	446	486	512	539	561	591	608	633
96	115	130	141	151	224	286	337	396	451	491	517	545	567	597	615	640
100	120	135	147	157	233	298	351	412	470	511	539	568	590	622	640	667
105	126	142	154	165	245	313	369	433	493	537	566	596	620	654	673	700
110	132	149	162	173	257	328	386	454	517	562	593	625	649	685	705	733
115	138	156	169	181	268	343	404	474	540	588	620	653	679	716	737	767
117	140	158	172	184	273	349	411	482	549	598	630	664	691	728	749	780
120	144	162	176	189	280	358	421	495	564	614	647	681	708	747	769	800
125	150	169	184	197	292	373	439	515	587	639	674	710	738	778	801	833
130	156	176	191	204	303	388	457	536	611	665	700	738	768	809	833	867
135	162	183	198	212	315	403	474	557	634	690	727	767	797	840	865	900
140	168	189	206	220	327	417	492	577	657	716	754	795	827	871	897	933
145	174	196	213	228	338	432	509	598	681	741	781	823	856	902	929	967
150	180	203	221	236	350	447	527	618	704	767	808	852	886	934	961	1000
155	186	210	228	244	362	462	544	639	728	793	835	880	915	965	993	1033
160	192	216	235	252	373	477	562	660	751	818	862	908	945	996	1025	1067
165	198	223	243	259	385	492	579	680	775	844	889	937	974	1027	1057	1100
167	200	226	246	263	390	498	586	689	784	854	900	948	986	1039	1070	1113
180	215	243	265	283	420	537	632	742	845	920	970	1022	1063	1120	1153	1200
200	239	270	294	314	467	596	702	825	939	1023	1078	1136	1181	1245	1281	1333
216	259	292	318	340	504	644	759	891	1014	1104	1164	1226	1275	1344	1383	1440
250	299	338	368	393	583	745	878	1031	1174	1278	1347	1419	1476	1556	1601	1667
300	359	406	441	472	700	895	1054	1237	1409	1534	1616	1703	1771	1867	1921	2000

91-92 / 1.1972 94-95 / 1.0693 97-98 / 1.1777 00-01 / 1.0887 03-04 / 1.0398 06-07 / 1.0409
 92-93 / 1.1296 95-96 / 1.4846 98-99 / 1.1740 01-02 / 1.0538 04-05 / 1.0542
 93-94 / 1.0871 96-97 / 1.2777 99-00 / 1.1391 02-03 / 1.0538 05-06 / 1.0291