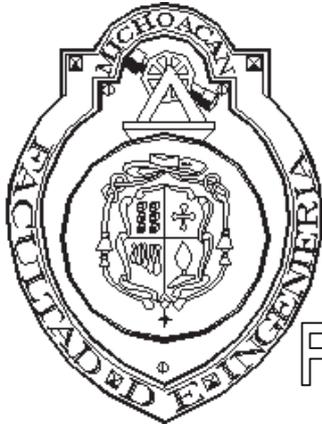




UNIVERSIDAD MICHOACANA



DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

TESINA

“Método de Valuación de Bienes Inmuebles
para Aplicación Catastral y Comercial”

Presenta:

Paola Cristina Rodríguez Hernández

Como requisito para la obtención del título profesional de:

Ingeniero Civil

Asesor:

M.A. Ramiro Silva Orozco.

Morelia Mich. A Junio De 2008.



Índice:

⊕ Capítulo I.

⊕ Introducción

⊕ Capítulo II.

⊕ Conceptos Básicos

⊕ Capítulo III.

⊕ Valuación Catastral

- Introducción A La Valuación Catastral.
- Como Se Lleva A Cabo La Valuación Catastral.
- Impuesto Predial
- Marco Jurídico De La Valuación Catastral.
- El Sistema de Catastro



⊕ **Capítulo IV.**

⊕ **Valuación Comercial**

- **Definición de Valuación Comercial**
- **El proceso de valuación**
- **Recopilación de datos y banco de datos**
- **Inspección De Viviendas**
- **Formas para recabar datos**
- **El Informe De Avalúo**

⊕ **Capítulo V.**

⊕ **Caso Práctico**

- **Valuación catastral de un terreno**
- **Valuación Catastral de una casa-habitación**
- **Valuación comercial de un terreno**
- **Valuación comercial de una casa habitación.**

⊕ **Capítulo VI.**

⊕ **Conclusiones**

- **Conclusiones**
- **Bibliografía**



Agradecimientos:

El haber llegado a terminar esta etapa de mi vida es muy importante para mí, por eso quisiera agradecer a todas las personas que me acompañaron en el camino:

A Dios por que siempre me ha acompañado y m ha ayudado de muchas maneras.

A mi madre por todo lo que ha sacrificado por mi bienestar y para que esto se lograra. Mamá te quiero mucho, creo que eres el mejor ejemplo que puede tener.

A mi familia (mis tíos y abuelos), que me ha apoyado cuando los he necesitado.

A ti Paúl porque me ayudaste mucho en el transcurso de la carrera, me acompañaste y me diste ánimos.

A mis amigos porque estar conmigo en las buenas y en las malas y enseñarme nuevas experiencias.

A los maestros que he tenido en este recorrido y que han sabido enseñar porque son maestros de corazón.



Capítulo I

Introducción





Se ha visto que los trabajos de valuación inician en México, al igual que en otros países, de manera empírica.

Se ha incrementado la necesidad de formar técnicas de valuación y profesionales que conozcan de esta disciplina, lo que nos lleva día a día a mejorar y comprender mejor esta importantísima tarea como valuadores, ya que una opinión de valor puede determinar el curso de un negocio, la compra-venta de un bien, el bienestar económico, etc.

Parte de esta necesidad se está tratando de cubrir, aquí y ahora, por medio del curso de enseñanza “valuación inmobiliaria”, tratando de cambiar los errores del pasado, en los que cada quien hacía lo que entendía como valuación sin ser una persona calificada ni los conocimientos aptos para realizarla.

De aquí que se toma la idea de la creación de esta tesina que será la compilación de la enseñanza de estos métodos tratando de proporcionar información confiable en el área de valuación de bienes, para poder avanzar a la par con el resto del país y tener una mejor organización.

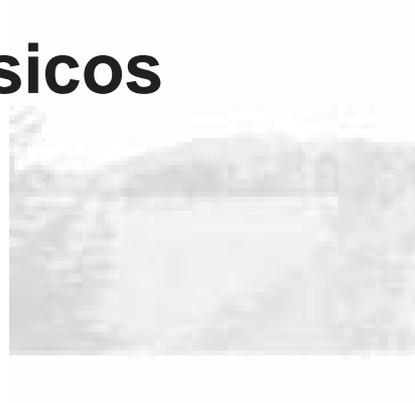


En la tesina hablaremos de la valuación inmobiliaria para el uso catastral, el cual es la forma más sencilla de valorar un bien inmueble y la valuación comercial, la forma más completa y detallada de valuación, así como el desarrollo de conceptos generales valuatorios necesarios para su comprensión. Tratando de hacer los temas lo más sencillos, para que las personas que se interesen en la valuación, puedan darse cuenta de como es y tal vez gracias a esto les interese profundizar más en esta materia.



Capítulo II

Conceptos Básicos





Avalúo

Un avalúo comercial es una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero a precios del mercado libre.

Terreno vs predio

La mayoría de las personas relacionan un terreno con suelo físico. Sin embargo, desde el punto de vista legal, terreno se refiere tanto a la superficie de un lugar como a todo lo que esta debajo o encima de él, incluyendo (con restricciones), derechos sobre el aire que lo rodea. Las mejoras a un predio pueden incluir el trabajo de desmonte, nivelación, relleno, compactado, mejoras de tipo estético, instalación de drenaje, alcantarillas, conexiones para otros servicios (agua, gas, electricidad), guarniciones y banquetas, alumbrado público y acceso a caminos pavimentados ya existentes.



Bien Raíz y Propiedad Raíz

Bien raíz se refiere al terreno físico tangible, y a todas las cosas permanentemente unidas a él, llamados bienes inmuebles. Propiedad Raíz se refiere a los derechos de propiedad sobre el bien físico, con frecuencia parte de un paquete de derechos. Un propietario no es, propiamente hablando, dueño de un bien raíz, es decir, del objeto físico que dice poseer. Lo que es suyo es el paquete de derechos que va con la propiedad.

Valor De Mercado

El mayor precio estimado en términos monetarios que una propiedad atraerá, si es propuesta para su venta en el mercado libre, durante un lapso de tiempo razonable, para encontrar a un comprador que la adquiera.

Precio Demandado

Un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta. Con frecuencia el precio para la propiedad se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar, para dar margen a algún tipo de negociación. Incluso el precio que el vendedor esta dispuesto a aceptar no necesariamente refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad.



Precio Ofrecido

Un comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir, y con frecuencia hará una oferta inferior al precio máximo que esta dispuesto a pagar, para dar un margen a algún tipo de negociación. Desde luego muchos factores pueden afectar la transacción. Aunque el vendedor no esté bajo ninguna presión para vender, el cierre rápido (y el recibo del producto de la venta) puede tentarle a aceptar una oferta que es inferior al precio ideal para él.

Precio de Venta

Debería de ser igual al de precio del mercado, pero después de todo, si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación del valor del mercado de la propiedad deberían coincidir ambos precios. Desafortunadamente entran en juego demasiados factores en una transacción promedio como que el valuador sea capaz de hacer una estimación de valor de mercado que concuerde exactamente con el precio final de venta de la propiedad, existen otras consideraciones como el financiamiento, si es alta la tasa de interés, amortización de la deuda, etc. y fecha de posesión del bien. Pero si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar más fuertemente y el precio se reduce proporcionalmente.



El Valuador

Es el profesional capaz de investigar, analizar, y estimar el valor de los bienes en estudio, que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

Funciones:

- ⊕ Determinación del valor de la propiedad (Investigación, comparación y ponderación).
- ⊕ Determinación del valor de reposición.
- ⊕ Producir el valor de un bien, analizando los elementos que la componen.
- ⊕ Reposición de un bien existente mediante la compra de un bien equivalente.
- ⊕ Reproducción de un bien existente a través de la compra ó creación de un bien idéntico.
- ⊕ Determinar el potencial de productividad de los bienes.
- ⊕ Determinar los factores ó características que contribuyen al valor. (Méritos ó Deméritos).
- ⊕ Una valoración se realiza para uno ó más propósitos a saber; para determinar el valor de un bien, para estimar el costo de producir, adquirir, modificar ó terminar un bien, para estimar el importe de los daños a un bien, y para pronosticar las rentas potenciales que puede generar un bien.
- ⊕ La buena práctica profesional requiere que el Valuador describa con suficiente detalle en cada caso la naturaleza y significado del valor específico que se le ha pedido determinar.



Principios que determinan el valor de un inmueble

- ⊕ Principio de Sustitución- El valor de la propiedad se ve influido por el costo de adquisición de una propiedad comparable, es decir, que tenga características similares de diseño y construcción, o uso funcional, que la propiedad que se esta considerando

- ⊕ Principio del más alto y mejor uso- Una propiedad alcanza su valor más alto cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco de lo legal y físico en que se encuentra catalogado el inmueble. La determinación del uso de una propiedad debe ser parte de todo avalúo, Ya que el valuador procura identificar los factores económicos que pueden ser más lucrativos a los distintos usos que se le pueden dar al terreno en distintas etapas.

- ⊕ Factores Externos- De acuerdo con este principio, factores externos a una propiedad pueden influir en el valor de la misma.

- ⊕ Oferta y demanda- El costo de cualquier propiedad siempre estará determinado por el número de otras propiedades similares en venta y su relación con la cantidad de compradores en el mercado.



- ⊕ Equilibrio- Un mercado en equilibrio tenderá a tener más propiedades disponibles para venta que compradores. Se dice que los usos de las propiedades están en equilibrio cuando hay un número suficiente de ofertas de tipos complementarios de inmuebles; es decir, cuando el número de unidades habitacionales mantiene una proporción adecuada con el número de unidades comerciales e industriales ofrecidas.

- ⊕ Cambio- Dada su larga vida, existen factores que afectan el valor de las propiedades, ya sean físicos o económicos.

- ⊕ Conformidad, progresión y regresión- El valor de una casa que desentona con las otras del vecindario puede verse beneficiada efectivamente, si esta es inferior en calidad o mantenimiento que sus vecinas (progresión).

- ⊕ Crecimiento, equilibrio y declinación- Los deterioros del efecto físico marcado dictan que toda propiedad pase por las anteriormente citadas.

- ⊕ Anticipación- Se supone que su valor aumentará con el tiempo.

- ⊕ Mejoras- La contribución de una mejora al valor del inmueble se mide por su efecto sobre el valor de mercado.

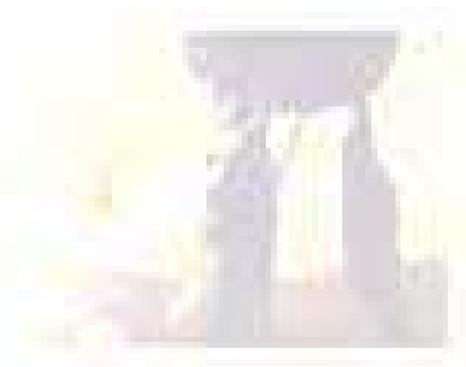
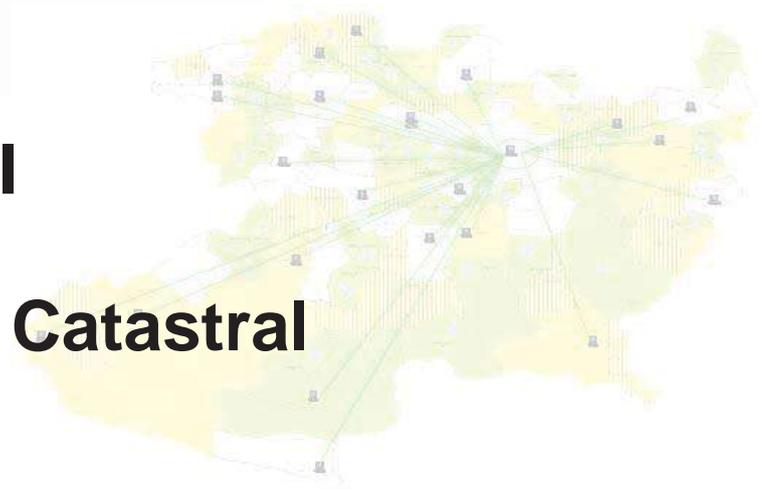


- ⊕ Ley de Ganancias crecientes y decrecientes- A las mejoras que creen un aumento de valor proporcional o mayor, estar actuando a la ganancia. Y cuando las mejoras adicionales ya no traen consigo un aumento en el valor correspondiente se cumple el decreciente.



Capítulo III

Valuación Catastral





Introducción A La Valuación Catastral.

El desmedido crecimiento de la población en la entidad, originado por la aparición de asentamiento urbano, ha generado la necesidad de contar con servicios que se requieren para el buen funcionamiento de una ciudad. Por consecuencia la administración del uso de suelo se torna una tarea complicada que requiere una atención por parte de las autoridades relacionadas con el control de la propiedad inmobiliaria.

La dirección de Catastro del Estado tiene como atribuciones, la de determinar el valor catastral, así como de emitir las normas a las que se debe sujetar el proceso catastral.

En la actualidad, todo el estado tiene valores catastrales que no corresponden a las características reales de lo predios registrados.

Hasta el momento, la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Morelia, ha tenido avances en la revisión de predios de la ciudad, ello como parte del Programa de Actualización Catastral que lleva a cabo el municipio en coordinación con el Gobierno del Estado.



Este trabajo se lleva a cabo a través de peritos valuadores, se realiza la revisión de los datos del padrón catastral, principalmente datos del contribuyente, superficies de terrenos, así como áreas y tipos de construcción que se tienen en cada predio. Con esto se denota la importancia de la valuación catastral.

Esta acción corresponde a la legislación federal vigente que otorga a los municipios mayores atribuciones en el manejo de su Hacienda Pública para que las contribuciones a la propiedad inmobiliaria las manejen única y exclusivamente los ayuntamientos, pues este impuesto constituye la fuente principal de financiamiento del municipio.

Se ha hablado mucho del valor catastral pero en sí, ¿Qué es el valor catastral? Se hace un avalúo catastral que es el costo por instalación y conservación de servicios y caminos que representan un beneficio para las propiedades, se basan en un porcentaje del valor de la propiedad, este porcentaje se obtiene con valores que nos proporciona catastro y el resultado de este avalúo es lo que llamamos valor catastral.



Como Se Lleva A Cabo La Valuación Catastral.

Para el cálculo del valor catastral de la o las construcciones de un predio urbano se deben considerar los siguientes tipos y calidades de los elementos de construcción, de conformidad con lo establecido por el artículo 14 del reglamento de la Ley de Catastro.

Para efectos de su clasificación en cuanto a calidad:

⊕ Calidad de la construcción básica:

La construcción básica de una edificación esta integrada por los siguientes elementos:

- ⊕ Estructura.- Incluye cimentación, techos, muros de carga y los complementos de la estructura

- ⊕ Instalaciones Básicas y Especiales.- Se contemplan las redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias, gas estacionario, bombeo, aire acondicionado, antena parabólica, alberca, interfon.



La calidad de las construcciones se define en los tipos antiguo, moderno y regional con uso habitacional y comercial clasificándose en:

- ⊕ Superior.- Aquellas en las cuales se emplean estructuras de costo elevado, materiales de muy buena calidad, ejecución con muy buen control de calidad en todas sus partes.

- ⊕ Media.- Aquellas en las cuales se emplean estructuras de costo medio, materiales de regular calidad y ejecución con control.

- ⊕ Económica.- Aquellas en las cuales se emplean estructuras y materiales de muy bajo costo, ejecución con poco o ningún control de calidad.

En las construcciones de tipo industrial de uso moderno se clasifican en:

- ⊕ Pesada.- Instalaciones destinadas a la obtención y transformación de productos y requieren de dimensiones y características especiales.

- ⊕ Mediana.- Instalaciones destinadas al almacenamiento y transporte de productos y no requieren de equipo especializado.

- ⊕ Ligera.- Referido a bodegas de tipo económico únicamente destinadas al almacenamiento y transporte.



- ⊕ Recubrimientos interiores y exteriores, complementos, pisos, muebles sanitarios y complementos diversos.

Los elementos de los acabados son los siguientes:

- ⊕ Recubrimientos interiores.- Pintura, tapices, lambrines o recubrimientos decorativos de muros, techos, pisos y escaleras.
- ⊕ Muebles sanitarios.- Incluye gabinetes fijo para cocinas y baños.
- ⊕ Complementos.- Herrería, carpintería, (puertas y closets).

La calidad de los acabados define la categoría de la edificación a criterio del valuador.

- ⊕ Para efectos de su clasificación en cuanto a tipo (antiguo, moderno y regional):
 - ⊕ Son construcciones de tipo antiguo, aquellas que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950, y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos de construcción posteriores.
 - ⊕ Son construcciones de tipo moderno, aquellas que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos.



- ⊕ Son construcciones de tipo regional, aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos sean con características específicas de una población en particular y elaborados líricamente por sus propios habitantes.

Para una mejor comprensión de estas definiciones se anexan tablas con las diferentes características de las clasificaciones de construcciones, así como la tabla de valores unitarios de construcción autorizados.



Tipo I Antiguo
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Claros:	Menores de 5 mts. Hasta 150 m2	De 4-6 mts. De 150-250 m2	Mayores de 6 mts. Mayores de 250 m2.
Superficie:	Mampostería, muros de carga de adobe, tabique y canchero	Mampostería, muros de carga de piedra brasa cantera, adobe y tabique, arcos, pilastras, columnas de madera y canchero	Mampostería muros de carga de piedra brasa cantera, adobe y tabique, arcos, pilastras, columnas de madera y canchero
Cimentación y Muros:	Bóveda catalana, tablado, viguería de madera o teja	Viguería de madera, tablado con terrado, bóveda catalana, escarzana, vigueta metálica y teja	Viguería de madera, tablado con terrado, gualdas, bóveda catalana, escarzana, vigueta metálica, bóvedas nervadas y tejado
Cubiertas:			



Tipo I Antiguo
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Pisos:	Tierra de laja, loseta de barro, firme de concreto pulido o rayado, mosaico, terrazo, piedra braza o cantera	De laja, loseta de barro, firme de concreto pulido o rayado, mosaico, terrazo, piedra braza o cantera	De laja, loseta de barro, firme de concreto pulido o rayado, mosaico, terrazo, piedra braza, cantera, mármol, alfombra
Muros:	Material aparente, aplanado de cal, enlucido, mortero terciado, de cemento, pintura a la cal.	Piedra natural, cantera, aplanados de mortero de cemento, yeso tirol y pintura	Piedra natural, cantera labrada, pastas, lambrines de madera o mármol, yeso tirol y pintura
P plafones:	Aparentes (sin terminado)	Tejamanil, cielos rasos y pintura al temple, vinílica o esmalte	Duela, tejamanil, falsos plafones, yeso, cielos rasos, con decoraciones, tabla roca, metal desplegado y yeso con pastas.
Fachada:	Platabandas de madera, marcos de cantera o tabique austeros sin balcones y elementos decorativos y aplanados con acabados de pintura	Marcos de cantera con molduras medias y balcones, aplanados con pintura en muros o cantera en sillares aparente	Marcos de cantera con pilastras, columnas adosadas, frisos molduras medias, cornisas, balcones y elementos decorativos, portadas de cantera en sillares
Herrajería:	Estructural, tubular de calibre económico	Tubular y artística con pocos elementos decorativos	Tubular y artística con elementos decorativos
Carpintería:	Madera económica sin elementos decorativos, pino de 2a con nudos, torceduras o rajaduras	Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos	Maderas finas (cedro, ébano, cueramo, encino, parota) con elementos decorativos
Cerrajería:	Económica, antigua forjada	De regular calidad	De lujo con elementos decorativos
Vidriería:	Sencillo, liso y chino	Semidoble liso, chino de color	Grueso, filtrado, polarizado y emplomado



Tipo Antiguo
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Sanitaria:	Ocultas o visibles Barro, asbesto, Fofo, laminado, galvanizado, PVC, forjado de tabique, tubo de concreto.	Ocultas o visibles Barro, asbesto, Fofo, laminado galvanizado, PVC, forjado de tabique, tubo de concreto	Ocultas o visibles Barro, asbesto, Fofo, laminado, galvanizado, PVC, forjado de tabique, tubo de concreto
Eléctrica:	Ocultas o visibles salidas mínimas	Ocultas, visibles y mixta salidas suficientes	Ocultas, visibles y mixta salidas abundantes
Hidráulica:	Ocultas o visibles tubería galvanizada o cobre diámetros mínimos	Ocultas o visibles tubería cobre diferentes diámetros	Ocultas o visibles o canalizadas tubería de cobre diferentes diámetros
Muebles de Cocina:	Forjado o sin mobiliario	Forjado o cocineta integral	Forjado con recubrimiento de azulejo o de cerámica, cocina integral de madera o aglomerados
Muebles Sanitarios:	Letrina Sanitaria o concreto, hierro colado o económico del país	Hierro colado, económico o de color de mediana calidad	Hierro colado, de color de buena calidad, importadas
Gas:	Tubería de cobre flexible cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida cilindros portátiles o tanque estacionario	Tubería flexible o rígida tanque estacionario
Especiales:	Teléfono	Teléfono y tele cable	Teléfono, tele cable, circuito cerrado TV, aire acondicionado, aire lavado, sistema de seguridad, elevador, portero eléctrico, video portero, escaleras eléctricas, ima de hidromasaje, sauna, vapor alberca



Tipo II Moderno
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
<p>Ciños: Superficie:</p> <p>Cimentación y muros:</p> <p>Cubiertas:</p>	<p>Menores de 4 mts. Hasta 120 m²</p> <p>Mampostería, concreto reforzado, muros de carga y tabique</p> <p>Losas de concreto reforzado</p>	<p>De 4-6 mts. De 120-200 m²</p> <p>Mampostería, cimentación de concreto reforzado, muros de carga, tabique, columnas de concreto y traves</p> <p>Losas armadas, losa maciza, losa reticular, estructura metálica o mixta o elementos prefabricados</p>	<p>Mayores de 6 mts. Mayores de 200 m²</p> <p>Mampostería, cimentación de concreto reforzado, muros de carga o columnas de concreto y traves</p> <p>Losas armadas, estructura metálica o mixta</p>



Tipo II Moderno
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Pisos:	Tierra, de laja, loseta de barro, firme de concreto pulido o rayado, mosaico	Mosaico, terrazo, loseta de cerámica, mármol, parquet, loseta vinílica y alfombra económica	Pisos importados y del país de alta calidad, duela de madera fina o parquet, mármol, granito, losetas cerámicas con recortes, mosaicos diseñados y alfombra de buena calidad
Muros:	Material aparente, pintura vinílica o esmalte, mortero de cemento	Cantera, aplanados de mortero de cemento, yeso, tirol y pastas	Piedra natural, cantera labrada, pastas, lambrines de madera o mármol, yeso, tirol
Plafones:	Aparentes (sin terminado), acabado con pintura vinílica	Falsos plafones o aplanados de yeso, mortero de cemento a regla y nivel tirol o pastas	Falsos plafones prefabricados, decoraciones con yeso, pastas y recubrimientos con maderas finas
Fachada:	Aparentes (sin terminado), aplanados con acabados de pintura vinílica	Aplanados con acabados texturizados, pastas, lambrines de piedras naturales, degradados de tonos de pintura vinílica	Lambrines de piedras naturales, cantera, pastas, losetas de cerámica o de barro estruido
Herrería:	Estructural, tubular de calibre económico	Tubular y artística con pocos elementos decorativos y aluminio natural	Tubular y artística con elementos decorativos, aluminio anodizado
Carpintería:	Madera económica sin decoraciones	Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos	Maderas finas (cedro, ébano, cuerazo, encino, parota) con elementos decorativos
Cerrajería:	Económica	De regular calidad	De lujo con accesorios artísticos, digitales o electrónicos
Vidriería:	Sencilla, liso y chino	Semidoble liso, chino de color	Grueso, filtrasol, polarizado y emplomado



Tipo II Moderno
Habitacional, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Sanitaria:	Ocultas o visibles	Ocultas o visibles	Ocultas o visibles
Eléctrica:	Ocultas o visibles salidas mínimas	Ocultas, visibles o mixta Salidas suficientes	Ocultas, visibles o mixta Salidas abundantes
Hidráulica:	Ocultas o visibles Tubería galvanizada o cobre diámetros mínimos	Ocultas o visibles Tubería cobre diferentes diámetros	Ocultas o visibles o canalizadas Tubería de cobre diferentes diámetros
Muebles de Cocina:	Forjado o sin mobiliario	Forjado o cocineta integral	Forjado con recubrimiento de azulejo o de cerámica, cocina integral o de madera maciza construida en sitio de grandes dimensiones
Muebles Sanitarios:	Letrina sanitaria o concreto, hierro colado o económico del país	Económico o de color de mediana calidad	De buena calidad en color con accesorios importados
Gas:	Tubería de cobre flexible cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida cilindros portátiles o tanque estacionario	Tubería flexible o rígida tanque estacionario
Especiales:	Teléfono	Teléfono y tele cable, portero eléctrico	Teléfono, tele cable, circuito cerrado TV, aire acondicionado, aire lavado, sistema de seguridad, elevador, portero eléctrico, video portero, escaleras eléctricas, tina de hidromasaje, sauna, vapor alberca



**Tipo III Moderno
Industrial, Comercial y de Servicios**

Elementos del Inmueble	Ligera	Media	Pesada
Claros: Superficie:	Menores de 8 mts. Hasta 400 m2	De 8-15 mts. De 400-1000 m2	Mayores de 15 mts. Mayores de 1000 m2
Cimentación y muros:	Mampostería, concreto reforzado, muros de carga, columnas de concreto y trabes	Mampostería, cimentación de concreto reforzado, muros de carga, tabique, columnas de concreto y trabes	Mampostería, cimentación de concreto reforzado, muros de carga o columnas de concreto y trabes
Cubiertas:	Losas de concreto reforzado o prefabricadas; estructura metálica o mixta	Losas armadas, losa reticular, estructura metálica o mixta o con elementos prefabricados	Losas armadas, estructura metálica o mixta, armaduras, prefabricados pretensados comp. vigas, "T" o similares



Tipo III Moderno
Industrial, Comercial y de Servicios

Elementos del Inmueble	Ligera	Media	Pesada
Pisos:	Tierra, firme de concreto pulido o rayado, mosaico	Asfalto, concreto armado, loseta de cerámica, terrazo o vinilo	Pisos de concreto, acabado pulido o rustico, loseta de cerámica o vinil
Muros:	Material aparente, pintura vinilica o esmalte, mortero de cemento	Material aparente, pintura vinilica o esmalte, mortero de cemento	Acabado aparente, mortero de cemento, yeso, tiro, pintura vinilica o esmalte
Plafones:	Aparentes (sin terminado), acabado con pintura vinilica o de esmalte	Falsos plafones o pintura vinilica o esmalte sobre plafón	Falsos plafones prefabricados de buena calidad
Fachada:	Aparentes (sin terminado), aplanados con acabados de pintura vinilica	Aplanados con acabados texturizados, pastas, lambrines de piedras naturales	Lambrines de piedras naturales, Cartera, Pastas, losetas de cerámica, acabados texturizados
Herrería:	Estructural, tubular de calibre económico	Estructural y tubular comercial	Tubular y estructural comercial, aluminio
Carpintería:	Madera económica sin decoraciones	Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos	Maderas finas (cedro, ébano, cuerno, encino, parota) con elementos decorativos
Cerrejería:	Económica	De regular calidad	De mediana y buena calidad de seguridad, digitales o electrónicos
Vidriería:	Sencillo, liso y chino	Semidoble liso, chino de color	Grueso, filtrado, polarizado o reflejante



**Tipo III Moderno
Industrial, Comercial y de Servicios**

Elementos del Inmueble	Ligera	Media	Pesada
Sanitaria:	Ocultas o visibles: Fofo, galvanizado, PVC, tubo de concreto	Ocultas o visibles Asbesto, fofo, galvanizado, PVC, tubo de concreto	Ocultas o visibles fofo, PVC, o tubo de concreto
Eléctrica:	Ocultas o visibles salidas mínimas	Ocultas, visibles y mixta Salidas suficientes	Ocultas, visibles y mixta Salidas abundantes, con acometida trifásica e instalaciones de subestación eléctrica
Hidráulica:	Ocultas o visibles Tubería galvanizada o cobre	Ocultas o visibles Tubería cobre diferentes diámetros	Ocultas o visibles o canalizadas Tubería de cobre diferentes diámetros
Muebles de Cocina:	Sin mobiliario	No tiene o cocineta	Cocineta
Muebles Sanitarios:	Económico del país	Económico o de color de mediana calidad	Económico o de color de mediana calidad
Gas:	Tubería de cobre flexible cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida tanque estacionario
Especiales:	Sin instalaciones especiales	Alguna instalación especial	Más de una instalación especial (circuito cerrado de TV, aire acondicionado, portero eléctrico, basculas, grúas, etc.)



**Tipo IV Regional
Habitacional, Comercial y de Servicio**

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Claras: Superficie:	Menores de 3 mts. Hasta 60 m ²	De 3-5 mts. De 60-100 m ²	Mayores de 5 mts. Mayores de 200 m ²
Cimentación y muros:	Mampostería, muros de carga de adobe y tabique	Mampostería, muros de carga de tabique, adobe	Mampostería, cimentación de concreto, muros de carga de tabique o madera de buena calidad
Cubiertas:	Techumbre aligeradas, teja de barro	Teja de barro o asbesto	Envigados con teja de barro, asbesto, fibra de vidrio o galvanizada



**Tipo IV Regional
Habitacional, Comercial y de Servicio**

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Pisos:	Tierra, de laja, loseta de barro, firme de concreto pulido o rayado	Firme de concreto pulido o rayado, ladrillo, loseta de barro, empedrado	Madera, ladrillo grueso, loseta de cerámica
Muros:	Material aparente, pintura vinílica o esmalte	Acabados de cal, aplanado aparente con pintura vinílica o esmalte	Piedra natural, cantera labrada, lambrines de madera, pastas, acabados aparente de buena calidad
Plafones:	Aparentes (sin terminado), acabado con pintura	Aparentes (sin terminado), vigería, manta, tejamanil	Falsos plafones prefabricados, tejamanil, manta, vigería
Fachada:	Aparentes (sin terminado), aplanados con acabados de pintura vinílica	Marcos de tabique o piedra aparentes, aplanados con acabados de pintura vinílica	Lambrines de piedras naturales, cantera, pastas, losetas de cerámica o de barro estruido
Herrería:	Estructural, tubular de calibre económico	Tubular o estructural con pocos elementos decorativos	Tubular y artística con elementos decorativos
Carpintería:	Madera económica sin decoraciones	Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos	Maderas finas (cedro, ébano, cueramó, encino, parota) con elementos decorativos
Carpajería:	Económica	Económica	De regular a buena calidad con accesorios artísticos
Vidriería:	Sencillo, liso y chino	Semidoble liso, chino, sencillo	Semidoble, filtrasol, chino de color



**Tipo IV Regional
Habitacional, Comercial y de Servicio**

Elementos del Inmueble	Económica	Media	Superior
Sanitaria:	Ocultas o visibles Asbesto, fofo, laminado, galvanizado, PVC, forjado de tabique, tubo de concreto	Ocultas o visibles Asbesto, fofo, galvanizado, PVC, tubo de concreto	Ocultas o visibles Fofo, PVC, o tubo de concreto
Eléctrica:	Ocultas o visibles Salidas mínimas	Ocultas, visibles y mixta Salidas suficientes	Ocultas, visibles y mixta Salidas abundantes
Hidráulica:	Ocultas o visibles Tubería galvanizada o cobre diámetros mínimos	Ocultas o visibles Tubería cobre diferentes diámetros	Ocultas o visibles o canalizadas Tubería de cobre diferentes diámetros
Muebles de Cocina:	Forjado o sin mobiliario	Forjado	Forjado con recubrimiento de azulejo o de cerámica, cocina integral construida en sitio de grandes dimensiones
Muebles Sanitarios:	Letrina sanitaria o concreto, hierro colado o económico del país	Forjado de concreto, económico de mediana calidad	De mediana a buena calidad en color o blanco con accesorios
Gas:	Tubería de cobre flexible cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida cilindros portátiles	Tubería flexible o rígida tanque estacionario
Especiales:	Sin instalaciones especiales	Sin instalaciones especiales	Más de una instalación especial



TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO
DIRECCIÓN DE CATASTRO, DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN
ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO 1991 - 2008

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.80	2.2	3.0	3	3	4	5	6	7	8	9	9	9	9	9	9	9	10
3.00	3.6	4	4	4	6	8	9	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3.58	4.3	5	5	5	7	9	11	13	15	16	17	18	19	20	21	22	23
4.00	5	6	7	7	10	13	15	18	21	23	24	25	26	27	28	29	30
5.00	6	7	8	9	13	17	20	23	26	28	30	32	33	35	36	37	39
7.00	8	9	10	11	16	20	24	28	32	35	37	39	41	43	44	46	48
8.00	10	11	12	13	19	24	28	33	38	41	43	45	47	50	51	53	55
10.00	12	14	15	16	24	31	37	43	49	53	56	59	61	64	66	69	72
15.00	18	20	22	24	36	46	54	63	72	78	82	86	89	94	97	101	105
17.00	20	23	25	27	40	51	60	70	80	87	92	97	101	106	109	113	117
20.00	24	27	29	31	46	59	69	81	92	100	105	111	115	121	125	130	135
24.00	29	33	36	38	56	72	85	100	114	124	131	138	143	151	155	161	167
25.00	30	34	37	40	58	75	88	103	117	127	134	141	147	155	160	167	174
30.00	36	41	45	48	71	91	107	126	144	157	165	174	181	191	197	205	213
33.00	40	45	49	52	77	98	115	135	154	168	177	187	194	205	211	220	229
35.00	42	47	51	55	82	105	124	146	166	181	191	201	209	220	226	235	244
40.00	48	54	59	63	94	120	141	166	189	206	217	229	238	251	258	269	280
42.00	50	56	61	65	96	123	145	170	194	211	222	234	243	256	263	274	285
45.00	54	61	66	71	105	134	158	185	211	230	242	255	265	279	287	299	311
50.00	60	68	74	79	117	149	175	205	234	255	269	283	294	310	319	332	345
55.00	66	75	82	88	131	167	197	231	263	286	301	317	330	348	358	373	386
58.00	70	79	88	92	137	175	206	242	276	300	316	333	346	365	376	391	406
60.00	72	81	88	94	140	179	211	248	282	307	324	341	355	374	385	401	417
65.00	78	88	96	103	153	195	230	270	308	335	353	372	387	408	420	437	454
67.00	80	90	98	105	156	199	234	275	313	341	359	378	393	414	426	443	460
70.00	84	95	103	110	163	208	245	288	328	357	376	395	412	434	447	465	483
72.00	86	97	105	112	166	212	250	294	335	365	385	406	422	445	458	477	496
75.00	90	102	111	119	177	226	266	312	355	386	407	429	446	470	484	504	524
80.00	96	108	117	125	186	238	280	329	375	408	430	453	471	497	511	532	553
82.00	98	111	121	129	192	245	289	339	386	420	443	467	486	512	527	549	571
83.00	100	113	123	132	196	250	294	345	393	428	451	475	494	521	536	558	580
85.00	102	115	125	134	199	254	299	351	400	435	458	483	502	529	544	566	588
90.00	106	122	133	142	211	270	318	373	425	463	488	514	534	563	579	603	627
92.00	110	124	136	144	214	273	322	378	431	469	494	521	542	571	588	612	636
95.00	114	129	140	150	223	285	336	394	449	489	515	543	565	596	613	638	663
96.00	115	130	141	151	224	286	337	396	451	491	517	545	567	598	615	640	665
100.00	120	136	148	158	235	300	353	414	472	514	542	571	594	626	644	670	695
105.00	126	142	154	165	245	313	369	433	493	537	566	596	620	654	673	701	726
110.00	132	149	162	173	257	328	386	453	516	562	592	624	649	684	704	733	762
115.00	138	156	170	182	270	345	406	477	543	591	623	657	683	720	741	771	801
117.00	140	158	172	184	273	349	411	483	550	599	631	665	691	728	749	780	811
120.00	144	163	177	189	281	359	423	497	566	616	649	684	711	750	772	804	836
125.00	150	169	184	197	292	373	439	515	587	639	673	709	737	777	800	833	866
130.00	156	176	191	204	303	387	456	535	609	663	699	737	766	808	832	866	900
135.00	162	183	199	213	316	404	476	559	637	694	731	770	801	844	869	905	940
140.00	168	190	207	221	328	419	493	579	660	719	758	796	831	876	901	938	975
145.00	174	197	214	229	340	434	511	600	683	744	784	826	859	906	932	970	1008
150.00	180	203	221	236	350	447	526	618	704	766	807	850	884	932	959	998	1037
155.00	186	210	228	244	362	463	545	640	729	794	837	882	917	967	995	1036	1077
160.00	192	217	236	252	374	478	563	661	753	820	864	910	946	997	1026	1068	1110
165.00	198	224	244	261	387	494	582	683	778	847	893	941	978	1031	1061	1104	1147
167.00	200	226	246	263	390	498	586	688	784	854	900	948	986	1039	1069	1113	1157
180.00	215	243	264	282	419	535	630	740	843	918	967	1019	1060	1117	1150	1197	1244
200.00	239	270	294	314	495	595	701	823	937	1020	1075	1133	1178	1242	1278	1330	1382
250.00	258	293	319	341	505	647	762	895	1019	1109	1169	1232	1281	1350	1389	1446	1503
250.00	299	338	367	392	582	744	876	1028	1171	1275	1344	1416	1472	1552	1597	1662	1727
300.00	359	406	441	472	701	895	1055	1239	1411	1536	1619	1706	1774	1870	1924	2003	2083

FACTORES DE ACTUALIZACIÓN

1991-92	1.1972	1994-95	1.0693	1997-98	1.1777	2000-01	1.9887	2003-04	1.0398	2006-07	1.0406
1992-93	1.1296	1995-96	1.4846	1998-99	1.1740	2001-02	1.0538	04-2005	1.0542	07-2008	1.0392
1993-94	1.0871	1996-97	1.2777	1999-00	1.1391	02-2003	1.0538	05-2006	1.0291		

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos: 25 días salario mínimo | \$1'90.00 (S 1'190.00) | SALARIO MÍNIMO 2007 \$47.60
 Valor Catastral Mínimo para Predios Rústicos: 12 días salario mínimo | \$571.00 (S 571.00)



TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO													
DIRECCIÓN DE CATASTRO													
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN													
VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN													
TIPO	USO	CLASIFICACION ACTUAL	CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION	CÓDIGO	Categorías hasta 1935	VALOR AÑO 2003	VALOR AÑO 2004	VALOR AÑO 2005	VALOR AÑO 2006	VALOR AÑO 2007	VALOR AÑO 2008		
1	1	HABITACIONAL	ECONOMICA	MALO 1	1111	10	\$ 306	\$ 317	\$ 334	\$ 344	\$ 358	\$ 372	
				REGULAR 2	1112	9	\$ 406	\$ 422	\$ 445	\$ 456	\$ 477	\$ 496	
			BUENO 3	1113	8	\$ 514	\$ 534	\$ 563	\$ 579	\$ 603	\$ 627		
			MEDIA	MALO 1	1121	7	\$ 513	\$ 537	\$ 572	\$ 582	\$ 720	\$ 748	
				REGULAR 2	1122	6	\$ 718	\$ 747	\$ 787	\$ 810	\$ 843	\$ 876	
				BUENO 3	1123	5	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998	
		SUPERIOR	MALO 1	1131	4	\$ 1.019	\$ 1.060	\$ 1.117	\$ 1.150	\$ 1.197	\$ 1.244		
			REGULAR 2	1132	3	\$ 1.232	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503		
			BUENO 3	1133	2	\$ 1.291	\$ 1.347	\$ 1.415	\$ 1.456	\$ 1.516	\$ 1.575		
			MUY BUENO 4	1134	1	\$ 1.433	\$ 1.490	\$ 1.571	\$ 1.617	\$ 1.683	\$ 1.749		
			2	ECONOMICA	MALO 1	1211	10	\$ 205	\$ 317	\$ 334	\$ 344	\$ 358	\$ 372
					REGULAR 2	1212	9	\$ 406	\$ 422	\$ 445	\$ 456	\$ 477	\$ 496
	BUENO 3	1213			8	\$ 514	\$ 534	\$ 563	\$ 579	\$ 603	\$ 627		
	MEDIA	MALO 1		1221	7	\$ 513	\$ 537	\$ 572	\$ 582	\$ 720	\$ 748		
		REGULAR 2		1222	6	\$ 718	\$ 747	\$ 787	\$ 810	\$ 843	\$ 876		
		BUENO 3		1223	5	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998		
	SUPERIOR	MALO 1	1231	4	\$ 1.019	\$ 1.060	\$ 1.117	\$ 1.150	\$ 1.197	\$ 1.244			
		REGULAR 2	1232	3	\$ 1.232	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503			
		BUENO 3	1233	2	\$ 1.291	\$ 1.347	\$ 1.415	\$ 1.456	\$ 1.516	\$ 1.575			
		MUY BUENO 4	1234	1	\$ 1.433	\$ 1.490	\$ 1.571	\$ 1.617	\$ 1.683	\$ 1.749			
		2	ECONOMICA	MALO 1	2111	20	\$ 514	\$ 534	\$ 563	\$ 579	\$ 603	\$ 627	
				REGULAR 2	2112	19	\$ 813	\$ 837	\$ 872	\$ 892	\$ 922	\$ 960	
	BUENO 3			2113	18	\$ 718	\$ 747	\$ 787	\$ 810	\$ 843	\$ 876		
	MEDIA		MALO 1	2121	17	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998		
REGULAR 2			2122	16	\$ 1.019	\$ 1.060	\$ 1.117	\$ 1.150	\$ 1.197	\$ 1.244			
BUENO 3			2123	15	\$ 1.232	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503			
SUPERIOR	MALO 1	2131	14	\$ 1.433	\$ 1.490	\$ 1.571	\$ 1.617	\$ 1.683	\$ 1.749				
	REGULAR 2	2132	13	\$ 1.637	\$ 1.702	\$ 1.784	\$ 1.846	\$ 1.922	\$ 1.997				
	BUENO 3	2133	12	\$ 2.043	\$ 2.124	\$ 2.239	\$ 2.304	\$ 2.388	\$ 2.492				
	MUY BUENO 4	2134	11	\$ 2.453	\$ 2.551	\$ 2.689	\$ 2.767	\$ 2.880	\$ 2.993				
	2	ECONOMICA	MALO 1	2211	20	\$ 514	\$ 534	\$ 563	\$ 579	\$ 603	\$ 627		
			REGULAR 2	2212	19	\$ 813	\$ 837	\$ 872	\$ 892	\$ 922	\$ 960		
BUENO 3			2213	18	\$ 718	\$ 747	\$ 787	\$ 810	\$ 843	\$ 876			
MEDIA		MALO 1	2221	17	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998			
		REGULAR 2	2222	16	\$ 1.019	\$ 1.060	\$ 1.117	\$ 1.150	\$ 1.197	\$ 1.244			
		BUENO 3	2223	15	\$ 1.232	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503			
SUPERIOR	MALO 1	2231	14	\$ 1.433	\$ 1.490	\$ 1.571	\$ 1.617	\$ 1.683	\$ 1.749				
	REGULAR 2	2232	13	\$ 1.637	\$ 1.702	\$ 1.784	\$ 1.846	\$ 1.922	\$ 1.997				
	BUENO 3	2233	12	\$ 2.043	\$ 2.124	\$ 2.239	\$ 2.304	\$ 2.388	\$ 2.492				
	MUY BUENO 4	2234	11	\$ 2.453	\$ 2.551	\$ 2.689	\$ 2.767	\$ 2.880	\$ 2.993				
	3	ECONOMICA	MALO 1	2311	29	\$ 406	\$ 422	\$ 445	\$ 456	\$ 477	\$ 496		
			REGULAR 2	2312	28	\$ 513	\$ 537	\$ 572	\$ 582	\$ 720	\$ 748		
BUENO 3			2313	27	\$ 617	\$ 650	\$ 696	\$ 722	\$ 960	\$ 998			
MEDIANA		MALO 1	2321	26	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998			
		REGULAR 2	2322	25	\$ 1.059	\$ 1.101	\$ 1.161	\$ 1.195	\$ 1.244	\$ 1.283			
		BUENO 3	2323	24	\$ 1.252	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503			
PESADA	MALO 1	2331	23	\$ 1.232	\$ 1.281	\$ 1.350	\$ 1.389	\$ 1.446	\$ 1.503				
	REGULAR 2	2332	22	\$ 1.433	\$ 1.490	\$ 1.571	\$ 1.617	\$ 1.683	\$ 1.749				
	BUENO 3	2333	21	\$ 1.637	\$ 1.702	\$ 1.784	\$ 1.846	\$ 1.922	\$ 1.997				
3	1	ECONOMICA	MALO 1	3111	38	\$ 207	\$ 315	\$ 327	\$ 334	\$ 344	\$ 358		
			REGULAR 2	3112	37	\$ 305	\$ 317	\$ 334	\$ 344	\$ 358	\$ 372		
			BUENO 3	3113	36	\$ 406	\$ 422	\$ 445	\$ 456	\$ 477	\$ 496		
		MEDIA	MALO 1	3121	35	\$ 514	\$ 534	\$ 563	\$ 579	\$ 603	\$ 627		
			REGULAR 2	3122	34	\$ 613	\$ 637	\$ 672	\$ 692	\$ 720	\$ 748		
			BUENO 3	3123	33	\$ 718	\$ 747	\$ 787	\$ 810	\$ 843	\$ 876		
	SUPERIOR	MALO 1	3131	32	\$ 817	\$ 850	\$ 896	\$ 922	\$ 960	\$ 998			
		REGULAR 2	3132	31	\$ 918	\$ 955	\$ 1.027	\$ 1.060	\$ 1.078	\$ 1.121			
		BUENO 3	3133	30	\$ 1.019	\$ 1.060	\$ 1.117	\$ 1.150	\$ 1.197	\$ 1.244			

FACTORES DE ACTUALIZACION						
91-92 / 1.1972	94-95 / 1.0655	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	07-08 / 1.0392	
93-94 / 1.0871	96-97 / 1.2777	99-00 / 1.1391	02-03 / 1.0538	05-06 / 1.0291		

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos	25 días de salario mínimo	\$ 1.190.00 (\$ 1.190.00)	SALARIO MINIMO 2007 \$47.60
Valor Catastral Mínimo para Predios Rusticos	12 días de salario mínimo	\$ 571.00 (\$ 571.20)	



A continuación enunciaremos los pasos a seguir para realizar la valuación catastral para predios urbanos:

- ✦ Investíguese la edificación e identifique si se trata de una edificación o un terreno o lote baldío.
- ✦ Si el predio fuera un lote baldío sin construcción alguna, simplemente se determina la superficie, ya sea por las escrituras o por medio de una medición del lugar, se obtiene una superficie de terreno
- ✦ Se obtiene el producto del valor unitario del terreno obtenido en la tabla anterior de valores catastrales para terrenos por la superficie total y el resultado será el valor catastral.
- ✦ Si se encuentra una edificación, determínese que partes de la misma son diferentes en cuanto a: época, uso, calidad de la construcción y de los acabados.
- ✦ Obténgase el área o superficie construida de cada una de esas partes.
- ✦ De acuerdo a la tabla de valores unitarios de construcción autorizados, para cada una de las clasificaciones con que cuenta la edificación, obténgase el valor unitario por metro cuadrado correspondiente.
- ✦ Obténgase para cada clasificación o tipo el producto del valor unitario multiplicado por la respectiva superficie de construcción.
- ✦ Súmese los productos obtenidos en el inciso anterior (si hubiera más de un tipo o clase de construcción) para obtener el valor catastral de la edificación.



TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO
 DIRECCIÓN DE CATASTRO
 DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

VALORES UNITARIOS POR HECTAREA DE PREDIOS RUSTICOS

CONCEPTO	VALOR AÑO 2002	VALOR AÑO 2003	VALOR AÑO 2004	VALOR AÑO 2005	VALOR AÑO 2006	VALOR AÑO 2007	VALOR AÑO 2008
RIECO POR GRAVEDAD	\$ 10,773	\$ 11,353	\$ 11,804	\$ 12,444	\$ 12,806	\$ 13,330	\$ 13,853
RIEGO MECANICO	\$ 8,086	\$ 8,521	\$ 8,860	\$ 9,340	\$ 9,612	\$ 10,005	\$ 10,397
HUMEDAD	\$ 5,389	\$ 5,679	\$ 5,905	\$ 6,225	\$ 6,406	\$ 6,668	\$ 6,929
TEMPORAL DE PRIMERA	\$ 3,233	\$ 3,407	\$ 3,543	\$ 3,735	\$ 3,844	\$ 4,001	\$ 4,158
TEMPORAL DE SEGUNDA	\$ 2,155	\$ 2,271	\$ 2,361	\$ 2,489	\$ 2,561	\$ 2,666	\$ 2,771
TEMPORAL DE TERCERA	\$ 1,344	\$ 1,416	\$ 1,473	\$ 1,552	\$ 1,597	\$ 1,662	\$ 1,727
AGOSTADERO	\$ 807	\$ 850	\$ 884	\$ 932	\$ 959	\$ 998	\$ 1,037
ERIAZO	\$ 269	\$ 283	\$ 295	\$ 310	\$ 319	\$ 332	\$ 345
MONTE ALTO	\$ 2,696	\$ 2,841	\$ 2,954	\$ 3,114	\$ 3,205	\$ 3,336	\$ 3,467
MONTE BAJO	\$ 807	\$ 850	\$ 884	\$ 932	\$ 959	\$ 998	\$ 1,037

FACTORES DE INCREMENTO	92-1993	1,1296	95-1995	1,4846	98-1999	1,1740	01-2002	1,0538	04-2005	1,0542	07-2006	1,0392
	93-1994	1,0871	96-1997	1,2777	99-2000	1,1391	02-2003	1,0538	05-2006	1,0291		
	94-1995	1,0693	97-1998	1,1777	00-2001	1,0887	03-2004	1,0398	06-2007	1,0409		

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos
 Valor Catastral Mínimo para Predios Rusticos

25 días salario mínimo
 12 días salario mínimo

SALARIO MINIMO 2007 \$47.60



Para la determinación de los valores unitarios de los predios rústicos, se consideran las siguientes clases o tipos:

- ⊕ Riego por gravedad.- Suelos agrícolas que son susceptibles de regar, sin tener que realizar inversión de infraestructura por parte de productor, para el aprovechamiento del agua, además son terrenos que se encuentran comprendidos entre los límites de un distrito de riego.
- ⊕ Riego mecánico.- 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 un pozo profundo.
- ⊕ Humedad.- Suelos que tienen la capacidad de retención de agua suficiente para la producción de cultivos.
- ⊕ Temporal de primera.- Terreno que al periodo de lluvia es cíclico y su retención de agua es buena.
- ⊕ Temporal de segunda.- Terreno que al periodo de lluvia no es cíclico, pero su periodo de iniciación varía por más de 15 días y su retención de agua es regular.
- ⊕ Temporal de tercera.- Terreno que al periodo de lluvia no es cíclico y su retención de agua es de regular a mala.
- ⊕ Agostadero.- Suelo con capacidad de producir la cantidad y tipo de forraje nativo, tiene la limitante de producción de cultivos comerciales, es utilizado para la producción ganadera.
- ⊕ Eriazo.- Suelos en formación, no susceptibles de ninguna labor agrícola, “suelos pobres”.
- ⊕ Monte alto.- Suelos donde se dan plantas forestales maderables y son explotadas para este uso y por norma general deshojan en invierno.
- ⊕ Monte bajo.- Suelos donde se dan plantas forestales maderables y no maderables y por norma general son siempre verdes, son explotadas para producción agropecuarias.



El valor catastral del terreno de un predio rustico, se determina multiplicando el valor unitario por hectárea, de acuerdo a la clasificación dada del predio (tabla valores unitarios para predios rústicos), por la cantidad de hectáreas que tenga el mismo.

Para el caso de que exista construcción en los predios, se valuará tomando en cuenta las características anteriormente mencionadas para la valuación de edificaciones.



Impuesto Predial

El Impuesto Predial grava el valor de los predios rústicos y urbanos; considerando predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del mismo. La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio.

La esfera Jurídica donde se desenvuelve la actuación de la Dirección de ingresos, que es la que se encarga del cobro del impuesto predial en la ciudad de Morelia, es la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo, la Ley de Hacienda Municipal, Código Fiscal Municipal y se auxilia de la Ley de Catastro del Estado, La Ley de Ingresos Municipales y la Ley Orgánica Municipal.



Marco Jurídico De La Valuación Catastral.

En el capítulo anterior se mencionó que para la realización del cobro del impuesto predial, el municipio se fundamenta en diferentes leyes y códigos, de los cuales a continuación se enuncian los más importantes.

Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 123.- Son facultades y obligaciones de los ayuntamientos:

I. Representar jurídicamente al municipio;

II. Administrar libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que el Congreso del Estado establezca a su favor y, en todo caso:

a) Percibir las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios con la Tesorería General del Estado, para que ésta se haga cargo de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

(REFORMADO, Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo, 3 DE JULIO DE 2001)



Ley De Hacienda Municipal Del Estado De Michoacán

TITULO SEGUNDO

DE LOS IMPUESTOS

CAPÍTULO I

DEL IMPUESTO PREDIAL

Sección Primera

Del Objeto

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo, 20 DE DICIEMBRE DE 1990)

ARTÍCULO 3o.- Es objeto del Impuesto Predial:

(REFORMADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1986)

I. La propiedad o copropiedad de predios rústicos, urbanos y las construcciones adheridas a ellas, así como la propiedad de condominios.

II.- Los derechos sobre la propiedad o posesión de terrenos ejidales o comunales y de parcelamiento, en los términos de la legislación agraria federal, así como la posesión de construcciones permanentes en zonas urbanas, ejidales o comunales;

III.- La posesión de predios rústicos o urbanos y las construcciones adheridas a ellos;



IV.- Cuando por cualquier título se tenga la concesión, uso o goce de predios rústicos o urbanos del dominio del Estado, Municipio o de la Federación;

V.- El usufructo, y

VI.- La propiedad o concesión de plantas de beneficio y establecimientos mineros o metalúrgicos, en los términos de la Legislación Federal de la materia, comprendiendo:

- a) El terreno.
- b) Las mejoras o construcciones.
- c) (DEROGADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1986)

Sección Segunda

De los Sujetos

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 1990)

ARTÍCULO 4o.- Son sujetos del Impuesto Predial:

(REFORMADA, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 1989)

I. Los propietarios, copropietarios, condóminos y poseedores de predios;

(REFORMADA, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

II.- Los poseedores de predios;



III.- Los titulares de los derechos de propiedad o de posesión de los predios fideicomitidos;

IV.- Los titulares de derechos agrarios sobre la propiedad ejidal o comunal de conformidad con la Legislación Agraria Federal, así como los poseedores de construcciones permanentes en zonas urbanas ejidales o comunales;

V.- Los poseedores que por cualquier título tengan la concesión, uso o goce de predios del dominio del Estado, de sus Municipios o de la Federación;

VI.- Los usufructuarios, y

VII.- Los propietarios de empresas mineras o metalúrgicas, en los términos de la Legislación Federal de la materia.

Sección Tercera

De la Base

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

ARTÍCULO 6o. La base del Impuesto predial tanto de predios urbanos como rústicos será el valor catastral registrado.

(REFORMADA, P.O 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

I. La base de este impuesto podrá modificarse por:

(REFORMADA, P.O 30 DE DICIEMBRE DE 1996)



a) El valor determinado mediante avalúo practicado por la Tesorería General del Estado, o en su caso, con base en convenio, por la autoridad municipal correspondiente, en los términos de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.

(REFORMADA, P.O 30 DE DICIEMBRE DE 1996)

b) El valor determinado para efectos del impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, en los términos del artículo 42 de esta Ley.

(DEROGADO SEGUNDO PARRAFO, P.O 30 DE DICIEMBRE DE 1996)

(REFORMADA PRIMER PARRAFO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

II. Cuando surjan nuevos predios con motivo de la constitución de condominios, conjuntos habitacionales, fraccionamientos o subdivisiones, la Tesorería General del Estado determinará la base de este impuesto, mediante avalúos que practique conforme a la Ley de Catastro del Estado de Michoacán, a partir de la autorización expedida por autoridad competente. Tratándose de condominios, los avalúos se practicarán a partir de la fecha en que se haya autorizado preventivamente la escritura de constitución correspondiente.

(DEROGADO SEGUNDO PARRAFO, P.O 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1996)



Los valores que mediante avalúos determine la Tesorería General del Estado, o en su caso, con base en convenio, la autoridad municipal correspondiente, surtirán efectos a partir del siguiente bimestre, a aquel en que se notifiquen los avalúos. El valor a que se refiere el inciso b) de la fracción I anterior, surtirá efectos a partir del siguiente bimestre, a partir de las fechas a que se refieren las fracciones I a III del artículo 46 de esta Ley. Ambos valores, tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre del año siguiente, a partir de la fecha de notificación de los avalúos y de las fechas señaladas en dichas fracciones del artículo 46 de esta Ley.

La base de este impuesto que se determine conforme al artículo 7º de esta Ley, tendrá vigencia de un año.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 20 DE DICIEMBRE DE 1990)

ARTÍCULO 7o. Independientemente del valor que se considere como base de este impuesto en los términos del artículo anterior, ésta se incrementará cada año, sin que ello constituya reevaluación de los predios en los términos de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán, y sin necesidad de que estos nuevos valores sean notificados a los contribuyentes, para que tengan previa validez, en la siguiente forma:

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)



A lo que resulte de multiplicar la base vigente el año anterior, por el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes de noviembre de dicho año, entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de noviembre del año precedente, que publique el Banco de México.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

El resultado de la operación anterior se ajustará a la unidad monetaria más próxima.

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1992)

ARTÍCULO 8o.- En los casos en que no sea posible determinar el valor catastral de los predios, se estará a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado.

Sección Cuarta

De la Tasa

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1986)

ARTÍCULO 10.- El impuesto predial se determinará y pagará aplicando a la base del impuesto las tasas que señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Michoacán.

(ADICIONADO, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1986)

Si como resultado de la determinación del impuesto se obtienen cantidades inferiores a las cuotas mínimas anuales que establezca la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado para predios urbanos y rústicos, el impuesto a pagar será equivalente a dichas cuotas.

(ADICIONADO, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1986)



Sección Quinta

Del Pago

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 16.- La Tesorería Municipal determinará el monto del impuesto, de conformidad con las respectivas tasas o cuotas que al efecto establezca la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Michoacán.

ARTÍCULO 18.- El pago del impuesto podrá efectuarse totalmente dentro de los meses de enero y febrero de cada año, sin que ello libere del pago de las diferencias que resulten con motivo del cambio de la base, en los términos de los artículos 6o. de esta Ley.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1996)

Cuando los contribuyentes de este impuesto efectúen el pago del impuesto anual dentro del primer bimestre del año, tendrán un descuento por pronto pago equivalente al 25% del incremento al impuesto que resulte de aplicar lo dispuesto en el artículo 7º de esta Ley.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará tratándose de predios cuyo impuesto resultante de aplicar la actualización a que se refiere dicho artículo 7º, sea equivalente a la cuota mínima anual.



ARTÍCULO 23.- Tratándose de predios no registrados en el Catastro del Estado, de construcciones nuevas, ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, así como la fusión o división de predios, no manifestados a la Tesorería General del Estado, en los términos de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán y que sean manifestados espontáneamente, se pagará el impuesto que corresponda con base en el avalúo practicado por la Tesorería General, a partir del bimestre siguiente a la fecha de su notificación, mas el que debió haberse efectuado durante el año inmediato anterior.

Cuando los hechos sean descubiertos por la autoridad catastral, se pagará el impuesto correspondiente a partir del siguiente bimestre a la fecha de notificación del avalúo, más el correspondiente a los cinco años anteriores, salvo que el sujeto pruebe que tales hechos o actos datan de fecha posterior, sin perjuicio de las sanciones previstas en la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE

MICHOACAN DE OCAMPO

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA AUTORIDAD CATASTRAL

ARTÍCULO 9o. Para los efectos del artículo 6o. de la Ley, la Tesorería podrá delegar el ejercicio de las acciones catastrales en la Dirección, de acuerdo con lo que establece el Reglamento Interior de la Tesorería General del Estado.



CAPÍTULO TERCERO

DE LAS ACCIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 10. Para los efectos de la ejecución de las acciones catastrales a que se refieren las fracciones IV, V, VI y IX del artículo 7o. de la Ley, se atenderá a las siguientes formalidades.

I. La Dirección designará por escrito al personal que deba realizar las acciones catastrales, especificándolas claramente.

II. El personal comisionado deberá identificarse con credencial oficial, expedida por la autoridad catastral.

III. Las acciones catastrales deberán realizarse en días y horas hábiles, sin embargo, los trabajos podrán prolongarse hasta horas inhábiles, cuando las circunstancias lo justifiquen. En casos especiales, la Tesorería podrá habilitar días y horas para la realización de las mismas, de conformidad con lo que establece el Código Fiscal del Estado en su artículo 16.

ARTÍCULO 11. Para efectos de la elaboración de los proyectos de valores unitarios a que se refiere la fracción XI del artículo 7o. de la Ley, se atenderá a lo siguiente:

I. El proyecto de valores unitarios de terreno para predios urbanos se hará por metro cuadrado de superficie aplicable a la calle o zona en que se ubique, considerando los servicios con que ésta cuente, como son: pavimento, banquetas, guarniciones, red de energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, red de agua potable, alcantarillado, servicios de limpieza, vigilancia, tránsito, transporte público, edificaciones públicas cercanas, intensidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros religiosos, centros escolares y demás indicadores de grado de desarrollo.



II. El proyecto de valores unitarios de terreno para predios rústicos se formulará por hectárea, tomando en cuenta la clase de tierra.

III. El proyecto de valores unitarios de construcción se formulará por metro cuadrado de construcción, entendiéndose ésta como superficie cubierta, considerando su tipo, uso, clasificación y estado de conservación.

ARTÍCULO 12. Para los efectos de la fracción III del artículo anterior, las construcciones se clasifican por su tipo, en antiguo, moderno y regional.

ARTÍCULO 13. Para los efectos de la fracción III del artículo 11 de este Reglamento, el uso de las construcciones puede ser habitacional y/o comercial o industrial.

I. Se considera que las construcciones tienen uso habitacional y/o comercial, cuando son destinadas a vivienda y/o a oficinas o comercios.

II. Se considera que las construcciones tienen uso industrial, cuando en su interior se realizan procesos de transformación y/o almacenamiento de bienes destinados a una posterior enajenación.

ARTÍCULO 14. Para los efectos de la fracción III del artículo 11 del presente reglamento, las construcciones se clasifican atendiendo a su calidad en:

I. Superior, media y económica, aquellas cuyo uso sea habitacional y/o comercial.

II. Pesadas, medianas y ligeras, aquellas cuyos usos sean industriales.



ARTÍCULO 15. Para los efectos de la fracción III del artículo 11 del presente Reglamentos, las construcciones pueden presentar estados de conservación muy bueno, bueno, regular o malo.

I. Se considera que una construcción presenta un estado de conservación muy bueno, cuando mantiene intactos sus acabados en general haciendo lucir a la edificación como nueva.

II. Se considera que una construcción presenta un estado de conservación bueno, cuando ésta tiene sólo el desgaste normal ocasionado por el transcurso del tiempo, haciendo lucir a la edificación en condiciones decorosas.

III. Se considera que una construcción presenta un estado de conservación regular, cuando mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta deterioro.

IV. Se considera que una construcción presenta un estado de conservación malo, cuando la misma no ha recibido mantenimiento para su conservación, y que por consecuencia se encuentra en condiciones deplorables.



CAPÍTULO CUARTO

DE LA VALUACION CATASTRAL

ARTÍCULO 20. Para los efectos del artículo 26 de la Ley, la autoridad catastral elaborará los avalúos a cada uno de los predios ubicados en el Territorio del Estado, utilizando las formas oficiales en las que se asentarán los datos siguientes:

I. DEL PROPIETARIO O POSEEDOR:

- A). Nombre o razón social, en su caso.
- B). Domicilio para recibir notificaciones.

II. DEL PREDIO:

- A). Clave catastral.
- B). Número de predio.
- C). Número de cuenta.
- D). Ubicación.



III. DEL AVALÚO:

- A). Superficie de terreno.
- B). Superficie de construcción.
- C). Porcentaje de superficie de terreno incrementado.
- D). Porcentaje de superficie de terreno demeritado.
- E). Clasificación de las tierras, en el caso de terrenos rústicos.
- F). Valores unitarios de terreno y construcción aplicados.
- G). Valor catastral determinado.
- H). Nombre y firma del valuador.

IV. DE LA NOTIFICACION DEL AVALÚO:

- A). Nombre del notificado.
- B). Carácter con el que se le notifica.
- C). Lugar, hora y fecha de notificación.
- D). Firmas del notificado y del notificador.



El Sistema de Catastro

Este sistema permitiría tener, en primer lugar un inventario de predios tanto rústicos como urbanos ubicados en forma precisa. En segundo lugar, esos predios contarían con todas las características determinadas en forma técnica. Permitiría también llevar un histórico de predios, es decir, la forma en que estos aumentan su valor por efectos de remodelaciones o construcciones adicionales, permitiendo determinar el valor adicional del predio y el correspondiente impuesto a pagar.

Inventario de propiedades rústicas y urbanas

El inventario de propiedades dentro de la jurisdicción municipal es importante porque permite saber cual es el número de predios y cuales son los que están declarados, permitiendo una fiscalización posterior sobre aquellos predios que no han sido declarados.

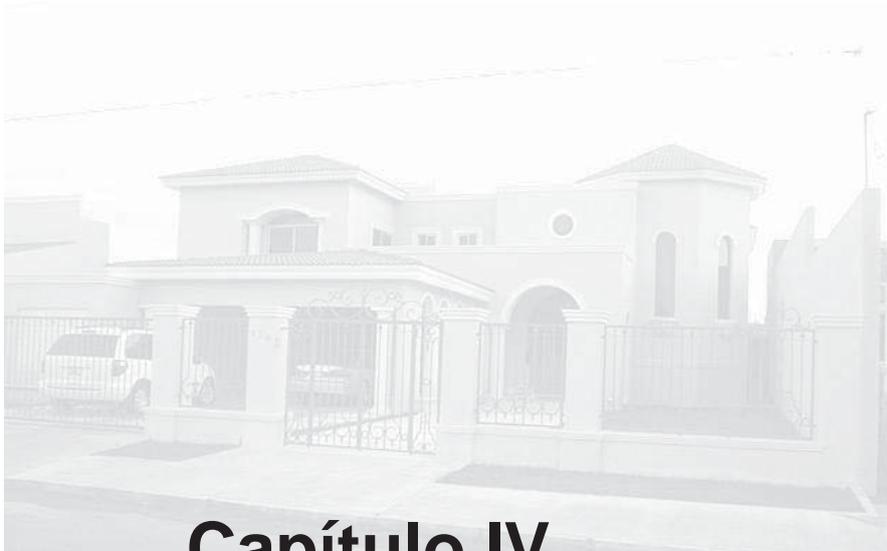


Técnicas para la determinación de las características de los predios

Indudablemente que en este aspecto las técnicas a utilizar son funcionales para los concedores de la ingeniería civil y de la arquitectura, esto debido a los conocimientos básicos que se requieren para su empleo. Ello porque las características de los objetivos a ser analizados son predios o edificaciones. Sin embargo, el levantamiento de información, aparte de satisfacer otras necesidades de la Municipalidad, debe servir como base para la determinación del Impuesto Predial, principalmente.

Fundamentos por los cuales se debe tomar como base los resultados obtenidos a través del Catastro

Toda la información que se levante a través del sistema de catastro puede utilizarse en provecho de la municipalidad y de los mismos contribuyentes. En el primero, a efectos de determinar con precisión técnica el monto de los tributos a ser cobrados; y por los segundos por el hecho de saber cual es el valor de autoavalúo de sus respectivos predios.



Capítulo IV

Valuación Comercial





Definición de Valuación Comercial

Un avalúo comercial es una estimación del valor de una propiedad en el cual se desea encontrar su valor de mercado. Este avalúo generalmente es determinado para compraventa de una propiedad, financiamientos, créditos hipotecarios, sucesión hereditaria, permutas, indemnización por afectaciones, etc.

El proceso de valuación

Se debe reunir una cantidad considerable de datos para hacer una estimación precisa del valor de una propiedad. El valuador necesitara:

- ⊕ Datos Generales:
 - ⊕ Identificación del solicitante.
 - ⊕ Identificación del bien a valuar.
 - ⊕ Identificación del propietario
 - ⊕ Fecha del avalúo.
 - ⊕ Objeto del avalúo.



- ⊕ Datos específicos sobre el predio sujeto y sus mejoras:
 - ⊕ Identificación de la zona.
 - ⊕ Infraestructura.
 - ⊕ Equipamiento urbano.
 - ⊕ Escrituras.
 - ⊕ Planos.
 - ⊕ Inspección de inmueble con fotografías.
- ⊕ Datos de ventas para aplicar la técnica de comparación de mercado:
 - ⊕ Inspección de otros inmuebles similares en venta o renta.

Método Comparativo

El método más común es el llamado comparativo o de mercado, en este método se buscan cuando menos tres bienes inmuebles, que tengan características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado, esto tomando en cuenta la zona de ubicación y características del predio.

Por medio de la comparación de inmuebles se tiene como resultado un valor homologado que se obtiene de los incrementos y demeritos que se le realizan a nuestro predio.

Para hacer este avalúo comercial lo dividiremos en: avalúo físico o directo, avalúos por capitalización de rentas y avalúos de valor comercial.

Avalúo físico o directo: Este tipo de avalúos se refiere al valor físico material de la propiedad en cuestión, quiere decir; ¿Cuánto costaría volver a construir esa misma propiedad (valor nuevo de reposición), y aplicándole los deméritos y castigos, debidos a la vida consumida del inmueble, a través de los años, el grado de mantenimiento que se le ha efectuado, etcétera, ¿Cuánto valdrá en ese instante esa propiedad como está (valor neto de reposición).



Avalúos por capitalización de rentas: Estos se elaboran analizando la renta que se podría pagar por el inmueble en cuestión, capitalizándolo con un porcentaje que es el resultado del tipo de propiedad, la edad, el estado de conservación, la facilidad de rentar, el porcentaje que pagan los bancos por tener dinero depositado, la inflación, la plusvalía, deméritos, etcétera, y se obtiene un valor de dicha propiedad efectuando un análisis matemático de los factores antes mencionados, y la mayor parte de las veces, este avalúo no coincide con el avalúo físico o directo, ya que este avalúo por capitalización de rentas, indica cuál será el capital que se tendría que invertir en esa propiedad para que nos dejara la renta antes mencionada. En muchas ocasiones estas rentas difieren de lo que se está rentando en realidad el inmueble.

Avalúos comerciales: Son avalúos que analizan tanto el avalúo físico, como el avalúo por capitalización de rentas, así como la Ley de Oferta y Demanda, o sea el valor del mercado, que quiere decir "¿Cuánto estaría dispuesto el público a pagar por dicha propiedad de acuerdo con las condiciones de Ley de Oferta y Demanda en este momento?" En esto influyen: la inflación, el exceso de propiedades, la falta de propiedades, los créditos, la devaluación, etcétera.

Para el avalúo físico o directo se toman en cuenta seis factores, los cuales son:

FZo(zona): Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

FUb(ubicación): Implica la ubicación en la manzana.

FFo(forma): Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.



FSu(superficie): Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

FNeg(negociación): Factor de negociación.

Otro: Factor de uso potencial de aprovechamiento.

- ⊕ Se hace una investigación de mercado donde se obtiene los precios de predios que han estado o están en venta y/o renta (valores de terreno),
- ⊕ Para poder obtener el valor homologado que resulta de la comparación de los predios con la ayuda de los factores antes mencionados, se observa si el predio que se está analizando es mejor o peor que los encontrados para comparación,
- ⊕ Se obtiene un valor resultante con el cual se saca el valor unitario/m²,
- ⊕ Ya solo resta multiplicarlo por la superficie de terreno para obtener el valor físico o directo de la propiedad.

En este paso terminaría si lo que se está valorando es un terreno, pero cuando se tiene una construcción se continúa agregándole otros factores, como son:

FE_d(Edad) : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.

FC_{al}(Calidad) : Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.



- ⊕ Se hace una investigación de mercado donde se obtiene los precios de predios que han estado o están en venta y/o renta (valores de construcción),
- ⊕ Para poder obtener el valor homologado que resulta de la comparación de los predios con la ayuda de los factores antes mencionados se observa si el predio que está bajo análisis es mejor o peor que los encontrados para comparación,
- ⊕ Se obtiene un valor resultante con el cual se saca el valor unitario/m²
- ⊕ Ya solo resta multiplicarlo por la superficie construida para obtener el valor comercial de la propiedad.

Y por último, menciono un poco el avalúo por capitalización de rentas, que quizás es el más confuso de estos tres, pero para un avalúo comercial, igual de importante.

- ⊕ Es importante que cuando se haga la investigación de mercado también se obtengan los precios de predios que han estado o están en renta porque se necesitan para este avalúo,
- ⊕ Para poder obtener el valor homologado que resulta de la comparación de los predios con la ayuda de los factores antes mencionados se observa si el predio que está bajo análisis es mejor o peor que los encontrados para comparación,
- ⊕ Se obtiene un valor resultante con el cual se saca el valor unitario/m²
- ⊕ Este valor se considera como la renta mensual unitaria, la cual se multiplica por la superficie y se obtiene una renta bruta mensual.
- ⊕ Luego se obtiene la capitalización de rentas, para nuestro caso utilizaremos el método de capitalización de rentas a perpetuidad que está basado en el principio de la anticipación (el valor de un inmueble es una medida de los beneficios futuros).



El procedimiento es el siguiente:

- ✦ Se necesita de la renta bruta mensual real o de mercado que ya se tiene del paso anterior,
- ✦ Se calcula el porcentaje de vacíos o deducciones,
- ✦ Se determina la renta bruta neta mensual restando los vacíos y las deducciones,
- ✦ Se calcula la renta neta anual
- ✦ Se obtiene una tasa de capitalización aplicable al caso
- ✦ Y por último, se obtiene el valor de capitalización dividiendo la renta neta anual entre la tasa de capitalización.

La tasa de capitalización es igual a la tasa de rendimiento de capital invertido obtenido de la relación de los productos financieros en el capital invertido. En el caso del negocio de arrendamiento de inmuebles, se le llama tasa de capitalización de rentas y se obtiene de la relación de la renta anual entre el valor comercial.



Recopilación De Datos Y Banco De Datos

Banco de datos

A través de la experiencia se puede ir creando una base de datos, las cuales sus factores principales pueden ser:

- **Vendedores**
- **Compradores**
- **Corredor**
- **Agente de ventas**
- **Vecinos**
- **Registro Publico de la propiedad**
- **Créditos e Hipotecas registradas y otros instrumentos de financiamiento**
- **Informes de titulo de propiedad**
- **Planos registrados del trazado del fraccionamiento**
- **Mapas de área (topográficos, de suelos)**

Clasificación de Zonas

Las zonas se clasifican por su uso, por el tipo y la calidad de construcción todo esto dependiendo de las construcciones predominantes en la zona.

En el capítulo anterior se anexaron tablas donde se hace referencia a estas clasificaciones.



Límites del vecindario

En algunos fraccionamientos nuevos, los límites del vecindario son muy notorios porque se establecen por medio de una entrada con puerta y un perímetro bardeado. Otras colonias quedan separadas por otros factores, estos pueden incluir: límites naturales, diferencias en el uso del suelo, valor o antigüedad media de las viviendas, nivel de ingreso de los residentes

Inspección De Viviendas

Lo primero que se debe hacer, es investigar el vecindario para determinar sus condiciones de habitabilidad y potencial como inversión. Luego se debe analizar y evaluar el predio en que se localiza. Por último se debe inspeccionar la casa misma hasta llegar a tomar una opinión definida sobre su estado.

El valuador debe revisar el diseño interior de la casa, las condiciones físicas de la cimentación, armazón estructural, superficies interiores y exteriores y sistemas mecánicos. De aquí que antes se haya mencionado que se necesitan los conocimientos básicos de un ingeniero civil o un arquitecto.



Estos son los aspectos relevantes al realizar la inspección de una vivienda:

- **Nivelación**
- **Cimentación**
- **Techo**
- **Recubrimiento de paredes**
- **Puertas y ventanas**
- **Pisos**
- **Acabados**
- **Equipo especiales**

Planta de piso

La buena distribución de una planta se nos enseñó que es importantísimo en un buen diseño y también se tomará en cuenta, ya que disminuye el tráfico sin tropiezos. Suele dividirse claramente en tres áreas o zonas básicas: áreas de trabajo o de mucha actividad, áreas habitacionales o de actividad moderada, y áreas de dormitorio o de poca actividad. Las áreas de circulación hacen la diferencia entre una buena y una mala distribución.

Vecindario

Un vecindario es un área dentro de la cual cualquier cambio tiene una influencia inmediata y directa sobre el valor de la propiedad sujeto.

Muchas viviendas pierden valor simplemente porque muestran diferencias sensibles con el resto de las viviendas del vecindario. Lo último en este aspecto es un vecindario donde las viviendas muestran suficientes variaciones de estilo y diseño y producen un efecto de conjunto armónico y agradable. El valor de reventa de viviendas relativamente baratas en un área de alta plusvalía aumenta por la influencia de las viviendas de precios altos.



Formas para recabar datos

El uso de formas puede ayudar a que un avalúo se haga con mucha fluidez, eficiencia y precisión. El llenado de formas de recopilación de datos puede ayudar a asegurar que no se pase por alto ningún detalle.

Forma de datos sobre el predio

El valuador comienza por obtener una descripción completa y precisa de la ubicación de la propiedad, elabora un boceto para mostrar la forma y la ubicación de la propiedad en cuanto a calles. Otras características importantes del predio son su tamaño expresado en metros cuadrados, su ubicación en términos de posición en la manzana, servicios, mejoras, composición del suelo y vista. La composición del suelo siempre es importante.

Es necesario el conocimiento de la zonificación del predio sujeto, como lo es también el de la urbanización actual de las zonas a sus alrededores. Se debe tomar nota de cualquier restricción que aparezca en la escritura. Cualquier parte del predio que no se pueda usar para propósitos de construcción se debe designar claramente, junto con cualquier otra limitación al uso del predio. Estas limitaciones podrían elevar o rebajar el valor del predio.



Forma de datos sobre la construcción

En la visita al predio al acercarse a la casa desde la calle, el valuador toma nota de la primera impresión que produce la vivienda, su orientación y el grado en que armoniza con el área que le rodea.

Observa los materiales externos empleados en la construcción y el estado de cada uno, para proceder luego a calificar la condición externa general de la construcción. Dentro de la casa se evalúa los detalles de construcción y accesorios importantes. Luego advierte la condición general de la construcción considerando tres tipos de depreciación:

- **Deterioro Físico.**
- **Obsolescencia Externa.**
- **Obsolescencia Funcional.**

El Informe De Avalúo

Un informe preestablecido (machote) emplea una forma modelo para proporcionar, en pocas páginas, un resumen de los datos que apoyan la conclusión de valor. La forma modelo para informes suele ir acompañada de uno o más documentos que describen la propiedad sujeto y sus comparables.

El tipo de propiedad, así como la definición del valor que se busca, determinarán la forma más exacta que se debe usar.



En el mercado crediticio secundario creado por dependencias gubernamentales y organizaciones privadas, se exigen los informes modelo para la adquisición y venta de casi todas los créditos e hipotecas existentes sobre propiedades residenciales. Se pueden incluir varios documentos tales como fotografías de la propiedad sujeto y de sus comparables, así como mapas para mostrar los análisis demográficos, topográficos, de suelo y de otros tipos, del sujeto y sus comparables. Todo informe de avalúo, debe contener:

- **Nombre de la persona para la que se elabora el informe**
- **Fecha del avalúo**
- **Identificación y descripción de la propiedad**
- **Propósito del avalúo**
- **Conclusión de valor y**
- **Certificación y firma del valuador.**



Capítulo V

Caso Práctico





Avalúo

Antecedentes			
Solicitante: Ma. Guadalupe Rodríguez Hernández			
	Sector:	Mz.	Plano:
Fecha de Avalúo: 28/05/2008			
Calle: Cap. Cristóbal Escalante No. 23			
Propietario: Ma. Guadalupe Rodríguez Col. o Fracc.: Fuentes de Valladolid Hernández			
Inmueble que se Valúa: Casa Habitación			
Ciudad o Población: Morelia			
Municipio: Morelia			
No. de Cuenta de Predial: 101-1-118689			
Estado: Michoacán			
Características de la Zona			
Clasificación de la Zona: Habitacional			
Densidad de Const.: 80%			
Población: Normal			
Tipo de Const. Dominante en la calle: Moderno			
S. Municipales: Completos			
Características del Predio			
Medidas, Colindancias y Superficies según:			
Norte:			
Sur:			
Oriente:			
Poniente:			
Superficie: 90.06 m ²			
Características de la Construcción			
Uso del Inmueble: Casa-Habitación			
Clasificación de la Const.: Moderno-media			
Tipo: 2122			
Conservación: Regular			
Edad Aproximada: 15 años			
Vida Probable: 45 años			
No. de Pisos: 3			
Descripción de Calidad y Estado de Conservación			
Obra Negra			
Acabados Interiores			
Inst. Hidra.: tubo de cobre			
Cimiento: Mampostería			
Aplanados: Texturizados			
Inst. Sanit.: Pvc			
Estructura: Concreto reforzado			
Plafones: Yeso y tirol de grano fino			
Inst. Eléct.: Ocultas			
Muros: Tabique			
Lambrines: Cerámica			
Herrería: Tubular y aluminio			
Entrepiso: Losa de concreto			
Pavimentos: Vitropiso y firme de concreto			
Vidriería: Translúcida			
Techo: Losa de concreto			
Pintura: Vinílica			
Cerrajería: Comercial			
Azoteas: Enladrillado			
Rec. Especiales: Texturizados			
Carpintería:			
Avalúo Físico Directo			
Del Terreno:			
	90.06 m ²	a \$483.00	\$43,498.98
		a \$	\$
De la Construcción:			
Tipo: 2122	159.03m ²	a \$1244.00	\$197,833.30
Tipo:		a \$	\$
Valor Total Directo:			\$241,332.28
Valor:			\$



Avalúo

Antecedentes		
Solicitante: María Carmen Paiz Bedolla	Sector:	Mz. Plano:
Fecha de Avalúo: 28/05/2008	Calle: Palma Cristi S/N	
Propietario: María Carmen Paiz Bedolla	Col. o Fracc.: Loma Dorada	
Inmueble que se Valúa: Casa Habitación	Ciudad o Población: Morelia	
	Municipio: Morelia	
No. de Cuenta de Predial:	Estado: Michoacán	
Características de la Zona		
Clasificación de la Zona: Habitacional	Densidad de Const.: 70%	Población: Media
Tipo de Const. Dominante en la calle: Moderno S. Municipales: Completos		
Características del Predio		
Medidas, Colindancias y Superficies según:		
Norte:		
Sur:		
Oriente:		
Poniente:		
Superficie: 176.50 m ²		
Características de la Construcción		
Uso del Inmueble: Lote baldío	Clasificación de la Const.:	Tipo:
Conservación:	Edad Aproximada:	No. de Pisos:
	Vida Probable:	
Descripción de Calidad y Estado de Conservación		
Obra Negra	Acabados Interiores:	Inst. Hidra.:
Cimiento:	Aplanados:	Inst. Sanit.:
Estructura:	Plafones:	Inst. Eléct.:
Muros:	Lambrines:	Herrería:
Entrepiso:	Pavimentos:	Vidriería:
Techo:	Pintura:	Cerrajería:
Azoteas:	Rec. Especiales:	Carpintería:
Avalúo Físico Directo		
Del Terreno:		
176.50m ²	a \$135	\$23,827.50
	a \$	\$
De la Construcción:		
Tipo:	a \$	\$
Tipo:	a \$	\$
Valor Total Directo:		\$23,827.50
Valor:		\$



UNIDAD CERTIFICADA BAJO LA NORMA ISO9001:2000

INFORMACIÓN RESERVADA	FECHA DE CLASIFICACIÓN	10 de Diciembre de 2004
	UNIDAD ADMINISTRATIVA	
	NOMBRE DEL EXPEDIENTE O DOCUMENTO	
	PARTES CONFIDENCIALES	EN SU TOTALIDAD.
	NUMERO DE FOJAS	100%
	PERIODO DE RESERVA	12 AÑOS.
	FUNDAMENTO LEGAL	
NOMBRE CARGO Y FIRMA	RESPONSABLE DE LA CLASIFICACIÓN	

- INFORME Y AVALÚO -

AVALUO No:	2006/042
HOJA:	1 DE 6
FECHA:	17 de Junio de 2008

SOLICITANTE:	MA. CARMEN PAIZ BEDOLLA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE PALMA CRISTI NUMERO S/N, COLONIA LOMA DORADA, MUNICIPIO DE MORELIA, CIUDAD DE MORELIA, MICH., CÓDIGO POSTAL 58000
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
PROPOSITO:	POSIBLE VENTA



VALOR FISICO:	
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	
VALOR DE MERCADO:	\$270,000.00

OBSERVACIONES:	
-----------------------	--

CONCLUSION:	
VALOR COMERCIAL:	\$ 270,000.00 DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.



No. AVALÚO:

2006/042

- AVALÚO -

INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALUO SE PRACTICA A PETICION DEL SOLICITANTE, MA. CARMEN PAIZ BEDOLLA, SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 31 DE MAYO DEL 2008, CON EL OBJETO DE ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE SE CITA A CONTINUACION PARA EFECTOS DE POSIBLE VENTA

I.- ANTECEDENTES**INSTITUCION QUE PRACTICA EL AVALÚO:**

REGISTRO T.G.E/DC: 00

SOLICITANTE DEL AVALÚO: **MA. CARMEN PAIZ BEDOLLA****VALUADOR:**

PAOLA CRISTINA RODRIGUEZ HERNANDEZ

ESPECIALIDAD:

PIC

REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:**FECHA DEL AVALÚO:**

17 de Junio de 2008

*** FECHA DE INSPECCIÓN:**

31 DE MAYO DEL 2008

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

LOTE BALDIO No. 4, MANZANA D.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE PALMA CRISTI
 NUMERO S/N
 COLONIA LOMA DORADA
 CÓDIGO POSTAL 58000

MUNICIPIO DE MORELIA
 CIUDAD DE MORELIA, MICH.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD :

PRIVADA DE USO PARTICULAR

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**MA. CARMEN PAIZ BEDOLLA****OBJETO DEL AVALÚO:**

ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

POSIBLE VENTA

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

X

NUMERO DE CUENTA DE AGUA:

NO SE PRESENTO.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:

SE OBSERVAN CASAS HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE MEDIANA A BAJA CALIDAD

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

70%

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

ESCASA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

NO SE APRECIA QUE SEA SIGNIFICATIVA DADAS LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

USO DEL SUELO:

H/2/40

USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

TERRENO BALDIO, CON TODOS LOS SERVICIOS.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LA ZONA CUENTA CON DEFICIENTES VÍAS DE ACCESO, PRIMARIAS Y SECUNDARIAS**SERVICIOS PÚBLICOS:**

SUMINISTRO DE AGUA: SE OBSERVA SUMINISTRO REGULAR A TRAVES DE REDES DOMICILIARIAS EN DIAMETROS DE 13 MM

ELECTRIFICACION: SE OBSERVA EL SUMINISTRO POR POSTERIA DE CONCRETO CON CABLEADO AEREO Y TRASFORMADORES

DRENAJE Y ALCANTARILLADO RED COLECTORA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES CON POZOS DE VISITA Y POZOS PARA CAJAS DE VISITA, COLADERAS PLUVIALES EN ARROYO VEHICULAR.

PAVIMENTOS: A BASE DE ASFALTOS EN CARPETAS EN AVENIDAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS, IGUAL AL FRENTE DEL INMUEBLE A VALUAR

VIALIDADES: LAS AVENIDAS PRIMARIAS EN LA ZONA CON ANCHOS DE ARROYO DE 10 M. Y LAS VIAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 8.00 M.

BANQUETAS: NO HAY FRENTE AL LOTE EN ESTUDIO

GUARNICIONES: NO HAY FRENTE AL LOTE EN ESTUDIO

ALUMBRADO PUBLICO: POSTERIA METALICA CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO EN CARRILES CENTRALES Y CALLES LATERALES



No. AVALÚO:

2006/042

EQUIPAMIENTO URBANO:

- TELEFONIA: SE OBSERVA EXTERIOR A BASE DE POSTERIA DE MADERA CABLEADO COLGANTE EXTERNO CON POZOS DE VISITA Y CAJAS DE REGISTRO
- TRANSPORTE: EN EL TRAMO DEL LOTE NO CIRCULAN TRANSPORTES, RECURRE A LOS DE LA AVENIDA DE IMPORTANCIA QUE SE LOCALIZA A 30 METROS DEL INMUEBLE
- RECOLECCION DE BASURA: SE OBSERVA FRECUENTE
- VIGILANCIA: SE CONSIDERA ACEPTABLE POR SER UNA ZONA DE VIALIDADES DE CIRCULACION CONSTANTE.
- SEÑALIZACION: NOMENCLATURAS DE CALLES REGULARES, SON A BASE DE PLACAS DE LAMINAS COLOCADAS EN LOS MUROS DE LAS CASAS.
- OTROS: ESCUELAS, TIENDAS MISCELANEAS, A UNA DISTANCIA DE 3 KM.
- ESTRATO SOCIO-ECONOMICO:** POPULAR
- FLUIDEZ DE LAS VIAS DE ACCESO A LA ZONA** LAS VIAS DE ACCESO A LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA EL INMUEBLE QUE SE VALÚA SON ACEPTABLES, QUE SON LAS DE SUS ACCESOS, AMBAS VIAS

III.- TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

EL ACCESO ES POR AV. MADERO PONIENTE, ESQUINA CON LA CALLE QUE DA ACCESO AL EJIDO SINDURIO, EL PREDIO ESTA UBICADO EN ESQUINA.

DATOS TOMADOS DE ESCRITURA:

PUBLICA No. 000, VOL 000 DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DEL 2001, DE LA NOT. PUB. No. , CON ASIENTO EN ESTA CD. DE MORELIA, MICH. Y A CARGO DEL LIC.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

- AL NORTE EN:
- AL SUR EN:
- AL ESTE EN:
- AL OESTE EN:

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

176.50 m²

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO ES LIGERAMENTE ASCENDENTE HACIA EL FRENTE, DE FORMA REGULAR

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

0.60 C.O.S.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

0.98 C.U.S.

CALIDAD DEL SUELO

DE MEDIANA COMPRESIBILIDAD.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE MORELIA CON USO DE SUELO H/2/40 , NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES



No. AVALÚO:

2006/042

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y LIMITACIONES QUE, EN SU CASO CONDICIONARON LA PRACTICA DEL AVALUO

EN EL PRESENTE AVALÚO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES , DE MERCADO Y EN SU CASO, ADICIONALMENTE EL MÉTODO DE COSTOS, PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

PARA LA APLICACIÓN DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZÓ UNA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES.

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL.- ES EL VALOR CON EL QUE GENERALMENTE SE CONCLUYE UN AVALÚO BANCARIO. REPRESENTA EL PRECIO MAS PROBABLE QUE TENDRÍA EL BIEN VALUADO EN EL MERCADO ABIERTO AL QUE POR SU NATURALEZA ENTRARÍA, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES EN LA FECHA DEL AVALÚO, PARA SER ADQUIRIDO EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SIN QUE DICHO PRECIO SE VEA AFECTADO POR ESTÍMULOS INDEPENDIENTES AL INTERES DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEL BIEN, EN ADQUIRIRLO O VENDERLO RESPECTIVAMENTE.

VALOR DE MERCADO.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO". SU DEFINICIÓN CORRESPONDE CON LA DEL VALOR COMERCIAL. EN LA PRÁCTICA CONSISTE EN IDENTIFICAR EL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ABSOLUTAS EN QUE ÉSTA SE ENCUENTRA, INCLUSO, LA CANTIDAD DE SUELO QUE OCUPA. SUS LIMITACIONES DERIVAN DEL HECHO DE QUE NINGÚN INMUEBLE ES IDENTICO A OTRO (AL MENOS VARÍA SU POSICIÓN GEOGRÁFICA), POR LO TANTO, GENERALMENTE ES NECESARIO "HOMOLOGAR" CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS QUE AGREGAN O RESTAN VALOR AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, RESPECTO DE LOS QUE CONSTITUYEN LA MUESTRA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO VALORES UNITARIOS EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. SI LAS PIEZAS DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO SON SUFICIENTES (% AL MENOS), LAS DIFERENCIAS ENTRE ÉSTAS Y EL INMUEBLE VALUADO SON DESPRECIABLES POR NO SER APRECIADAS POR LA POBLACIÓN DEMANDANTE Y, SI DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DEL AVALÚO, EL VALOR A CONCLUIR ES EL VALOR COMERCIAL, EL RESULTADO DE ESTE ENFOQUE SERÁ EL VALOR CONCLUIDO.

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 120.00 m²VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 1,530.00 / m²

FRACCION	TIPO DE PROPIEDAD C ó P	SUPERFICIE m ²	V. U. SUELO \$/m ²	FR:	V.U. RESULT. \$/m ²	V. RESULTANTE \$
TOTAL	P	* 176.50	1,530.00	1.00	1,530.00	\$ 270,045.00

SUPERFICIE TOTAL:	176.50 m ²
VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO:	\$ 1,530.00 /M ²
CLAVE CATASTRAL	
VALOR S/TABLAS	

SUBTOTAL (a): \$ 270,045.00

* DATO DE BOLETA PREDIAL

b) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	FR:	V.N.R. \$
N/A							-
VALOR TOTAL							

SUBTOTAL (b):

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS. VALOR FÍSICO O NETO DE REPOSICIÓN (a+b): \$ 270,045.00



No. AVALÚO:

2006/042

X.- RESUMEN**RESULTADOS POR ENFOQUE:****COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO): N.R.****\$ 270,000.00****COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO): N.R.****XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.

EL PRESENTE AVALÚO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE UN AVALÚO BANCARIO.

TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALÚO, HAN SIDO PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALÚO Y CADA UNA DE SUS HOJAS. EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE SUPONE QUE EL PROPIETARIO MANTIENE LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE, A MENOS QUE SE HAYA ACORDADO PREVIAMENTE CON EL SOLICITANTE.

EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUELO, QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES.

LA INFORMACIÓN, LOS ESTIMADOS Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.

XII.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL:****\$ 270,000.00**

DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:**17 de Junio de 2008****XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)**

FECHA A REFERIR	FACTOR:	VALOR

INDICES:	
ACTUAL:	

La vigencia de este avalúo es de un año, a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, para efectos fiscales, la vigencia del avalúo, será la que estipule la ley de hacienda estatal o código financiero del D.F., según aplique, siempre y cuando durante ese período, el inmueble no haya sufrido modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

VALUADOR**PAOLA CRISTINA RODRIGUEZ HERNANDEZ**

ESPECIALIDAD: INMUEBLES.

REGISTRO INSTITUC:

REGISTRO T.G.E /DC: 00

NOTAS:

ESTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN Y NO SERÁ VÁLIDO PARA PROPÓSITOS DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA SI LA CONCLUSIÓN ES EL "VALOR COMERCIAL". SE ANEXAN REPORTE FOTOGRAFICO, HOMOLOGACION DE VALORES



No. AVALUO

2004/042

ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



FRENTE DEL LOTE



DESDE ATRÁS DEL LOTE



PANORAMICA DEL TERRENO



No. AVALÚO:

2004/042

ANEXOS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO:

a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE PARA SU VENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	PALMA CRISTI NUMERO S/N, COLONIA LOMA DORADA DE MORELIA, MICH.
SUPERFICIE TERRENO:	176.50 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	
EDAD:	
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA		INFORMANTE	TELÉFONO
IT-1	CALLE GOBERNADORA S/N			MISMA DIRECCIÓN
	CARACTERÍSTICAS	DIFERENTES	TERRENO CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-2	CALLE GOBERNADORA S/N			MISMA DIRECCIÓN
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-3	CALLE GOBERNADORA #274			3191336
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO PLANO CON SERVICIOS	

CASO	OFERTA \$	SUPERFICIE M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION							PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	Otro	FRe		
	SUJETO	176.50 m²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
IT-1	200,000.00	117.00	1,709.40	1.00	1.01	0.97	0.97	1.00	1.00			
				1.00	0.99	1.03	1.031	1.00	1.00	1.05	1,799.00	33.3%
IT-2	210,000.00	160.00	1,312.50	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00			
				1.00	0.97	1.00	1.000	1.00	1.00	0.97	1,274.00	33.3%
IT-3	180,000.00	119.00	1,512.61	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00			
				1.00	1.00	1.00	1.010	1.00	1.00	1.01	1,528.00	33.4%

VALOR HOMOLOGADO: **1,530.00** **100%**

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. | \$ **1,530.00**

FACTORES UTILIZADOS:

- FZo: Zona : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- FUb: Ubicación : Implica la ubicación en la manzana.
- FFo: Forma : Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.
- FSu: Superficie : Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.
- FNeg: Negociación : Factor de negociación.
- Otro : Factor de uso potencial de aprovechamiento.
- FRe: Resultante: **Producto de todos los factores considerados.**



UNIDAD CERTIFICADA BAJO LA NORMA ISO9001:2000

INFORMACIÓN RESERVADA	FECHA DE CLASIFICACIÓN	28 de Mayo de 2008
	UNIDAD ADMINISTRATIVA	
	NOMBRE DEL EXPEDIENTE O DOCUMENTO	
	PARTES CONFIDENCIALES	EN SU TOTALIDAD.
	NÚMERO DE FOJAS	100%
	PERIODO DE RESERVA	12 AÑOS.
	FUNDAMENTO LEGAL	
	NOMBRE CARGO Y FIRMA	

- INFORME Y AVALÚO -

AVALUO No:	2006/042
HOJA:	
FECHA:	28 de Mayo de 2008

SOLICITANTE:	Ma. Guadalupe Rodríguez Hernández
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE CRISTOBAL ESCALANTE NÚMERO 23 , FRACTO. FUENTES DE VALLADOLID , MUNICIPIO DE MORELIA, CIUDAD DE MORELIA, MICH., CÓDIGO POSTAL 58195
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
PROPOSITO:	POSIBLE VENTA



VALOR FISICO:	\$ 826,000.00
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$ 501,000.00
VALOR DE MERCADO:	\$ 926,000.00

OBSERVACIONES:

CONCLUSION:	
VALOR COMERCIAL:	\$ 926,000.00
	NOVECIENTOS VEINTI SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.



No. AVALUO:

2006/042

- AVALÚO -

INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALÚO SE PRACTICA A PETICIÓN DEL SOLICITANTE Ma. Guadalupe Rodríguez Hernández, SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 26 DE MAYO DEL 2008 CON EL OBJETO DE ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE SE CITA A CONTINUACIÓN PARA EFECTOS DE POSIBLE VENTA

I.- ANTECEDENTES

REGISTRO T.G.E/DC: 00111

SOLICITANTE DEL AVALÚO: Ma. Guadalupe Rodríguez Hernández

VALUADOR: Paola Cristina Rodríguez Hernández
ESPECIALIDAD: PIC
REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN: XX

FECHA DEL AVALÚO: 28 de Mayo del 2008 * **FECHA DE INSPECCIÓN:** 26 DE MAYO DEL 2008

INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACION

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE	CRISTOBAL ESCALANTE	MUNICIPIO	DE MORELIA
NÚMERO	23	CIUDAD DE	MORELIA, MICH.
FRACTO.	FUENTES DE VALLADOLID		
CÓDIGO POSTAL	58195		

RÉGIMEN DE PROPIEDAD : PRIVADA DE USO PARTICULAR.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Ma. Guadalupe Rodríguez Hernández

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO: POSIBLE VENTA

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: 101,010,101

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: NO SE PROPORCIONO.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: SE OBSERVAN CASAS HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE MEDIANA Y BUENA CALIDAD.

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 80%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: NORMAL.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: LA QUE PRODUCE EL TRAFICO INTENSO DE VEHICULOS AUTOMOTORES.

USO DEL SUELO: H/2/30

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: HABITACIONAL, CASA HABITACION CONSTRUIDA EN DOS PLANTAS.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: LA ZONA CUENTA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

SERVICIOS PÚBLICOS: COMPLETOS.

SUMINISTRO DE AGUA: SE OBSERVA A TRAVEZ DE TOMAS DOMICILIARIAS.

ELECTRIFICACIÓN: SE OBSERVA EL SUMINISTRO POR POSTERIA DE CONCRETO CON CABLEADO AEREO Y TRASFORMADORES

DRENAJE Y ALCANTARILLADO: RED COLECTORA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES CON POZOS DE VISITA, SE OBSERVAN COLADERAS PLUVIALES EN EL ARROYO VEHICULAR.

PAVIMENTOS: A BASE DE CARPETAS ASFALTICAS EN AVENIDAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y FRENTE AL INMUEBLE A VALUAR.

VIALIDADES: LAS AVENIDAS PRIMARIAS EN LA ZONA CON ANCHOS DE ARROYO DE 12 M. Y LAS VIAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 8.00 M.

BANQUETAS: DE CONCRETO EN SECCIONES TERMINADO RAYADO EN ANCHOS DE 1.30 M.

GUARNICIONES: DE CONCRETO HIDRAULICO COLADAS INDEPENDIENTES DE LAS BANQUETAS

ALUMBRADO PÚBLICO: POSTERIA DE CONCRETO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO.



No. AVALUO:

2006/042

EQUIPAMIENTO URBANO:

TELEFONÍA: A BASE DE POSTERIA DE MADERA CABLEADO COLGANTE EXTERNO CON POZOS DE VISITA Y CAJAS DE REGISTRO.

TRANSPORTE: EN EL TRAMO DEL LOTE NO CIRCULAN TRANSPORTES, RECORRE A LOS DE LAS AVENIDAS DE IMPORTANCIA A 20 M APROX. DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.

RECOLECCION DE BASURA: SE OBSERVA EFICIENTE, DADAS LAS CONDICIONES QUE SE OBSERVARON AL MOMENTO DE LA VISITA

VIGILANCIA: ADECUADA, DADO EL TIPO DE ZONA DE VIALIDADES Y CIRCULACION CONSTANTE.

SEÑALIZACIÓN: NOMENCLATURAS DE CALLES BUENA, SON A BASE DE PLACAS DE LÁMINAS COLOCADAS EN ESQUINA DE LOS MUROS DE LAS CASAS.

OTROS: CENTROS COMERCIALES A 500 M., IGLESIA ESCUELAS, UNIVERSIDAD, BANCOS Y COMERCIOS MISCELANEOS.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

DE MEDIO A BAJO

FLUIDEZ DE LAS VÍAS DE ACCESO A LA ZONA

LAS VÍAS DE ACCESO A LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA EL INMUEBLE QUE SE VALÚA SON ACEPTABLES, QUE SON LAS DE SUS ACCESOS, AMBAS VÍAS

III.- TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO CON FRENTE SUR, UBICADO ENTRE LA AV. MARIANO ANZURES Y CRISTOBAL ESCALANTE Y/O CALLE NICOLÁS CATALÁN, CALZADA LA HUERTA.

DATOS TOMADOS DE:

DE LA NOTARIA PÚBLICA No. 52, CON ASIENTO EN ESTA CIUDAD DE MORELIA, MICH.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

LINDEROS DEL

AL NORTE EN:

AL SUR EN:

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

90.06 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

159.03 m²

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

LA FORMA DEL TERRENO ES RECTANGULAR, LIGERAMENTE PLANA, A NIVEL EN UN FRENTE.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/30

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

0.70 C.O.S.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

0.98 C.U.S.

CALIDAD DEL SUELO

DE MEDIANA COMPRESIBILIDAD.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE MORELIA CON USO DE SUELO H/2/30 , NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES



No. AVALUO:

2006/042

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL:

CASA HABITACIÓN DE DOS PLANTAS: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, DOS RECAMARAS, UN BAÑO COMPLETO EN PLANTA ALTA, MEDIO BAÑO EN PLANTA BAJA, CUARTO DE T.V., PATIO DE SERVICIO, CUARTO DE SERVICIO, ESCALERAS Y COCHERA.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO ÚNICO PARA LA CASA HABITACION

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

MODERNO DE MEDIANA CALIDAD

NÚMERO DE NIVELES:

TRES.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

2 AÑOS (DE REMODELADO)

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA:

60 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE:

58 AÑOS

CLAVE Y ESTADO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:

NO, NORMAL, DE ACUERDO A SU EDAD Y USO

CALIDAD DEL PROYECTO:

ADECUADO A SU USO.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

CASA HABITACION

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN: PROBABLES ZAPATAS CORRIDAS ESTRUCTURADA EN DADO DE CONCRETO ARMADO

ESTRUCTURA: A BASE DE MUROS DE CARGA, CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO Y ALGUNAS TRABES DE CONCRETO ARMADO, EN SEPARACIONES Y DIMENSIONES REGLAMENTARIAS

MUROS: A BASE DE TABIQUE ROJO COMPRIMIDO VITRIFICADO, TIPO LA HUERTA, CON CASTILLOS AHOGADOS DE CONCRETO.

ENTREPISOS: A BASE DE LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO CON CLAROS MEDIANOS.

TECHOS: A BASE DE LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO CON CLAROS MEDIANOS.

AZOTEAS: CON SISTEMA TRADICIONAL A BASE DE RELLENOS DE TEPETATE PARA DAR PENDIENTE, CON ENLADRILLADO Y TERMINADO DE PINTURA ANTIREFLEJANTE DE TERRACOTA

BARDAS: DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CM., APLANADAS Y PINTADAS, HASTA 2.40 M., DE ALTURA.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES: A BASE DE PASTAS RAYADAS DE BUENA CALIDAD EN DIVERSOS ACABADOS EN TODAS LAS DEPENDENCIAS

APLANADOS EXTERIORES: A BASE DE MEZCLAS DE MORTERO ARENA ACABADO FINO EN BARDAS POSTERIORES

PLAFONES: EN GENERAL A BASE DE YESO Y TIROL DE GRANO FINO, EXCEPTO EN BAÑO(S)

LAMBRINES: EN PLANTA BAJA CERÁMICAS DE 33X33CMS Y PLANTA LATA FINOS DE CEMENTO

PISOS: AL IGUAL QUE LOS PISOS DE CERÁMICAY DE 10 CMS. DE PERALTE EN PLANTA BAJA

ZOCLOS: AL IGUAL QUE LOS PISOS DE CERÁMICAY DE 10 CMS. DE PERALTE EN PLANTA BAJA

ESCALERAS: A BASE DE RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES RECUBIERTOS DE MEZCLA DE ACABADO FINO, PARA LOS SIGUIENTES NIVELES.

PINTURA: VINÍLICA EN MUROS DE YESOS Y TIROLES PLANCHADOS Y ESMALTE EN PLAFONES DE BAÑO Y COCINA

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE.

CARPINTERÍA

PUERTAS: PUERTAS DE TIPO TAMBOR CON CHAPA DE TRIPLAY DE PINO TERMINADAS CON ESMALTE Y CERRAJERÍA DE LATÓN DE MEDIANA CALIDAD EN PLANTA BAJA.

GUARDARROPAS: A BASE DE PUERTAS CORREDIZAS, CON ENTREPAÑOS Y CAJONERÍA DE PINO, TERMINADOS EN BARNIZ Y COLOR NATURAL

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: COMPLETAS, CON ALIMENTACIONES DE COBRE EN MUEBLES Y ELEMENTOS ACCESORIOS, DESAGUES A COLECTOR, BAJADAS DE P.V.C.

MUEBLES DE BAÑO: MUEBLES DE COLOR, CON ACCESORIOS DE LA MISMA CALIDAD.

MUEBLES DE COCINA: NO TIENE

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS, OCULTAS, SALIDAS NORMALES, APAGADORES DE BAQUELITA TAPAS DE PLÁSTICO

PUERTAS Y VENTANERÍA: A BASE DE SECCIONES DE ALUMINIO DURANODIG EN CALIBRES GRUESOS DE BUENA CALIDAD

VIDRIERÍA: CRISTAL POLARIZADO FILTRASOL DE 5 MM. EN VENTANALES Y ESPECIALES EN BAÑOS

CERRAJERÍA: DE PERILLA EN PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN CALIDAD COMERCIAL

FACHADA: ESTILO MODERNO EN LINEAS RECTAS, CON TERMINADOS EN APLANADOS DE MEZCLA CEMENTO-ARENA EN ACABADO FINO Y PINTURA VINILICA DE EXTERIORES EN PLANTA BAJA.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**INSTALACIONES ESPECIALES PROPIAS DEL INMUEBLE**

NO TIENE

**VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO****COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y LIMITACIONES QUE, EN SU CASO CONDICIONARON LA PRACTICA DEL AVALÚO**

EN EL PRESENTE AVALÚO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE COSTOS, DE INGRESOS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

PARA LA APLICACIÓN DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZÓ UNA INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASÍ COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES.

EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL BIMSA Y EL PRISMA.

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL.- ES EL VALOR CON EL QUE GENERALMENTE SE CONCLUYE UN AVALÚO BANCARIO. REPRESENTA EL PRECIO MAS PROBABLE QUE TENDRÍA EL BIEN VALUADO EN EL MERCADO ABIERTO AL QUE POR SU NATURALEZA ENTRARÍA, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES EN LA FECHA DEL AVALÚO, PARA SER ADQUIRIDO EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SIN QUE DICHO PRECIO SE VEA AFECTADO POR ESTIMULOS INDEPENDIENTES AL INTERES DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR DEL BIEN, EN ADQUIRIRLO O VENDERLO RESPECTIVAMENTE.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.).- ES EL COSTO QUE TENDRÍA PARA EL PRETENDIENTE COMPRADOR, PRODUCIR UN INMUEBLE NUEVO, DE CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL INMUEBLE VALUADO Y QUE SATISFICIERA IGUALMENTE SUS NECESIDADES.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.).- TAMBIÉN DENOMINADO VALOR FÍSICO. ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE COSTOS" Y SE OBTIENE DE RESTAR AL "VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO", EL MONTO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA RESTITUIR AL INMUEBLE VALUADO, LA CONDICIÓN DE "NUEVO". LA PRÁCTICA CONSISTE EN APLICAR AL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO, UN FACTOR RESULTANTE (FRE), QUE SE OBTIENE DE MULTIPLICAR EL FACTOR DE EDAD (FED) (QUE REFLEJA EL DEMÉRITO POR LA OBSOLESCENCIA DERIVADA DE LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN) POR EL FACTOR DE CONSERVACIÓN (FCO) QUE REFLEJA EL PREMIO O DEMÉRITO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE INGRESOS". TIENE SU FUNDAMENTO EN LA TESIS DE QUE NINGÚN COMPRADOR BIEN INFORMADO, ESTARÍA DISPUESTO A INVERTIR EN LA COMPRA DE UN INMUEBLE CAPAZ DE GENERAR UN INGRESO, UN MONTO MAYOR QUE EL QUE TENDRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO DE INVERSIÓN (CON CONDICIONES SEMEJANTES DE RIESGO Y LIQUIDEZ) PARA OBTENER EL MISMO INGRESO QUE LE GENERA EL INMUEBLE. POR TANTO SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE ES EL MONTO QUE HABRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO PARA OBTENER EL INGRESO QUE EL INMUEBLE GENERA, DEDUCIENDO LOS IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DERIVADOS DE LA COMPRA.

VALOR DE MERCADO.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO". SU DEFINICIÓN CORRESPONDE CON LA DEL VALOR COMERCIAL. EN LA PRÁCTICA CONSISTE EN IDENTIFICAR EL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ABSOLUTAS EN QUE ÉSTA SE ENCUENTRA, INCLUSO, LA CANTIDAD DE SUELO QUE OCUPA. SUS LIMITACIONES DERIVAN DEL HECHO DE QUE NINGÚN INMUEBLE ES IDENTICO A OTRO (AL MENOS VARIA SU POSICIÓN GEOGRÁFICA), POR LO TANTO, GENERALMENTE ES NECESARIO "HOMOLOGAR" CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS QUE AGREGAN O RESTAN VALOR AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, RESPECTO DE LOS QUE CONSTITUYEN LA MUESTRA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO VALORES UNITARIOS EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. SI LAS PIEZAS DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO SON SUFICIENTES (% AL MENOS), LAS DIFERENCIAS ENTRE ÉSTAS Y EL INMUEBLE VALUADO SON DESPRECIABLES POR NO SER APRECIADAS POR LA POBLACIÓN DEMANDANTE Y, SI DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DEL AVALÚO, EL VALOR A CONCLUIR ES EL VALOR COMERCIAL, EL RESULTADO DE ESTE ENFOQUE SERÁ EL VALOR CONCLUIDO.

VALOR DE RESCATE.- ES EL VALOR QUE CONSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE, UNA VEZ CONCLUIDA SU VIDA ÚTIL.

VIDA ÚTIL (V.U.).- LAPSO DURANTE EL CUAL RESULTA ECONÓMICAMENTE CONVENIENTE PARA EL PROPIETARIO, POR RAZONES DE USO O DE OBTENCIÓN DE INGRESOS, INVERTIR EN LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ESE INMUEBLE. SE EXPRESARÁ EN AÑOS.

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA.- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO PARA UN INMUEBLE NUEVO, CONSIDERANDO SU USO Y CATEGORÍA. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

EDAD.- LAPSO TRANSCURRIDO DESDE LA TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE Y EL MOMENTO DEL AVALÚO. SERÁ EXPRESADA EN AÑOS.

VIDA ÚTIL REMANENTE (V.U.R.).- LAPSO DE VIDA ÚTIL ESPERADO DESDE EL MOMENTO DE REALIZACIÓN DEL AVALÚO HASTA LA CONCLUSIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES.

NOTA.- NO PRESENTA HUMEDADES NI CUARTEADURAS QUE SEAN VISIBLES.



No. AVALUO:

2006/042

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

CONSTRUCCION:

TIPO	SUPERFICIE M ²	V. UNITARIO \$/M ²	V. RESULTANTE \$
TC-1	159.03	5,826.00	\$926,479.65
TC-2			

VALOR UNITARIO RESULTANTE: \$ 5,826.00

VALOR DE MERCADO: \$ 926,479.65

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: 90.00 m²VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 2,520.00 / m²

FRACCION	TIPO DE PROPIEDAD C ó P	SUPERFICIE m ²	V. U. SUELO \$/m ²	Fre:	V.U. RESULT. \$/m ²	V. RESULTANTE \$
TOTAL	P	* 90.06	2,520.00	1.00	2,520.00	\$ 226,951.20

SUPERFICIE TOTAL: 90.06 m²VALOR UNITARIO MEDIO DE TERRENO: \$ 2,520.00 /M²

CLAVE CATASTRAL

VALOR S/TABLAS

SUBTOTAL (a): \$ 226,951.20

CLAVE	CONSERV	FACTOR
RU	RUINOSO	0.00
ML	MALO	0.80
NO	NORMAL	1.00
BU	BUENO	1.10

* DATO DE BOLETA PREDIAL

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	CLAVE USO-NIV-CLASE	SUPERFICIE M ²	V.U.R.N. \$/M ²	F. DEM. USO CLAVE = NO	V.U.N.R. \$/M ²	V.N.R. \$
T-UNICO	H-02-3	159.03	3,950.00	0.9500	3,752.50	596,741.31
		-	-		-	-
		-	-		-	-
	TOTAL	159.03				

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONST: \$ 3,752.50 /m²

SUBTOTAL (b): \$ 596,741.31

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

COMUNES

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	Fre:	V.N.R. \$
N/A	COCINA INTEGRAL	PZ.		10,400.00	12.00	0.90	-
	CLOSETS	PZ.	1.00	2,900.00	12.00	0.90	2,610.00
							-
							-
VALOR TOTAL							\$ 2,610.00

* INDIVISO:

VALOR PRO INDIVISO: \$ 2,610.00

PRIVATIVAS

CLAVE	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.U.R.N. \$/UNIDAD	EDAD AÑOS	Fre:	V.N.R. \$
							-
							-
							-
VALOR TOTAL							-

SUBTOTAL (c):

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS. VALOR FÍSICO O NETO DE REPOSICIÓN (a+b+c): \$ 826,302.51



No. AVALUO:

2006/042

IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS
RENTA BRUTA MENSUAL

TIPO	CLASIFICACION	SUPERFICIE O CANTIDAD M ²	RENTA UNITARIA MENSUAL \$/M ² /MES	RENTA MENSUAL \$
T-UNICO	H-02-3	159.03	25.00	3,975.63
				\$ 3,975.63

DEDUCCIONES ANUALES

CONCEPTO	MONTO	
	\$	%
a).- IMPUESTO PREDIAL	\$ 382.09	9.61%
b).- SERVICIO DE AGUA	\$ 7.50	0.19%
c) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	\$ 375.00	9.43%
d) ADMINISTRACION	\$ 60.00	1.51%
e) ENERGIA ELECTRICA		
f) SEGUROS	0	0
g) OTROS	0	0
h) VACIOS	\$ 331.00	8.33%
TOTALES	\$ 1,155.59	29.07%

CÁLCULO DE LA RENTA NETA ANUAL (R.N.A.)

CONCEPTO	MONTO
RENTA BRUTA MENSUAL (REDONDEADA):	\$ 3,976
RENTA BRUTA ANUAL:	\$ 47,712
DEDUCCIONES ANUALES:	\$ 13,868
RENTA NETA ANUAL:	\$ 33,844

RENTA UNITARIA	\$27.95
VENTA UNITARIA DE INMUEBLES SIMILARES	\$5,844.63
TASA BRUTA	25.09%
DEDUCCIONES	29.07%
TASA NETA	6.76%

RESULTADO POR EL ENFOQUE DE INGRESOS
\$ 500,749.96
X.- RESUMEN
RESULTADOS POR ENFOQUE:

COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO): N.R.	\$ 926,000.00
COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO): N.R.	\$ 826,000.00
INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): N.R.	\$ 501,000.00



No. AVALUO:

2006/042

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

LA FECHA DE VIGENCIA QUE INDICA EL AVALÚO, ES SOLO PARA EFECTOS Y REQUISITOS DE LA INSTITUCION, POR LO QUE EL PERITO NO SE HACE RESPONSABLE DURANTE CUALQUIER SUCESO TANTO FISICO COMO ECONOMICO, EN EL LAPSO POSTERIOR TRANSCURRIDO A ESTE QUE PUDIERA SUFRIR EL INMUEBLE.

EL VALUADOR DECLARA QUE NO TIENE INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.

EL PRESENTE AVALÚO SE HA HECHO DE CONFORMIDAD Y SUJETO A TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE UN AVALÚO BANCARIO.

TODAS LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES SOBRE LA PROPIEDAD QUE SE VALÚO, HAN SIDO PREPARADAS POR EL VALUADOR QUE FIRMA EL AVALÚO Y CADA UNA DE SUS HOJAS. EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONDICIONES LEGALES QUE GUARDA EL INMUEBLE EN ESTUDIO, YA QUE EL PRESENTE REPORTE SUPONE QUE EL PROPIETARIO MANTIENE LA PROPIEDAD EN CONDICIONES ÓPTIMAS.

EL VALUADOR NO ESTA OBLIGADO A DAR TESTIMONIO O ACUDIR A TRIBUNALES POR HABER REALIZADO EL PRESENTE REPORTE, A MENOS QUE SE HAYA ACORDADO PREVIAMENTE CON EL SOLICITANTE.

EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUELO O DE LA ESTRUCTURA, QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES.

LA INFORMACIÓN, LOS ESTIMADOS Y VALORES ASENTADOS EN EL REPORTE, SE OBTUVIERON DE FUENTES QUE EL VALUADOR CONSIDERA CONFIABLES Y CORRECTAS.

XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:

\$ 926,000.00

NOVECIENTOS VEINTI SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:

28 de Mayo de 2008

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

FECHA A REFERIR	FACTOR:	VALOR	INDICES:
			ACTUAL:

La vigencia de este avalúo es de un año, a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, para efectos fiscales, la vigencia del avalúo, será la que estipule la ley de hacienda estatal o código financiero del D.F., según aplique, siempre y cuando durante ese período, el inmueble no haya sufrido modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

VALUADOR

Paola Cristina Rodríguez Hernández

ESPECIALIDAD: PIC.

REGISTRO INSTITUC: XX

REGISTRO T.G.E /DC: 00111

NOTAS:

ESTE AVALÚO NO TENDRA VALIDEZ SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR AUTORIZADO Y NO SERÁ VÁLIDO PARA PROPOSITOS DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA SI LA CONCLUSIÓN ES EL "VALOR COMERCIAL". SE ANEXAN REPORTE FOTOGRAFICO, HOMOLOGACION DE VALORES



DELEGACION MICHOACAN

No. AVALUO

2006/042

ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO



FACHADA PRINCIPAL



COMEDOR



COCINA



SALA



BAÑO



RECAMARA



ANEXOS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO:

a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTÁNDOSE PARA SU VENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	CALLE CRISTOBAL ESCALANTE NÚMERO 23, FRACTO. FUENTES DE VALLADOLID
SUPERFICIE TERRENO:	90.06 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	159.03 m ²
EDAD:	2 AÑOS
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/30

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA		INFORMANTE	TELÉFONO
IT-1	CALLE CIRCUITO UACUSECHA #1057, COL. XANGARI			316 26 14
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-2	CALLE PRECURSOR DE LA INDEPENDENCIA, FRACCIONAMIENTO RINCON DE LA SANTA CRUZ		INMOBILIARIA MUNDO MORELI	316 97 50
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-3	CALLE GRANADA, FRACCIONAMIENTO LA HUERTA		SRITA. CATIA	326 02 41
	CARACTERÍSTICAS	MEJORES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-4	CALLE MARIANO ANZURES, FRACCIONAMIENTO FUENTES DE VALLADOLID		SRA. ROSA	
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	

CASO	OFERTA \$	SUPERFICIE M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION							PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	Otro	FRe		
	SUJETO	90.06 m²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
IT-1	243,000.00	88.00	2,761.36	0.98	0.99	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00		
				1.02	1.01	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.02	2,818.00
IT-2	171,000.00	63.00	2,714.29	0.99	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
				1.01	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	2,769.00
IT-3	261,000.00	92.75	2,814.02	1.05	1.02	1.01	1.03	1.02	1.00	1.00		
				0.95	0.98	0.99	0.97	0.98	1.00	1.00	0.88	2,476.00
IT-4	165,000.00	80.00	2,062.50	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
				1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	2,022.00

VALOR HOMOLOGADO: 2,520.00 100%

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ 2,520.00

FACTORES UTILIZADOS:

- FZo: Zona : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- FUb: Ubicación : Implica la ubicación en la manzana.
- FFo: Forma : Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.
- FSu: Superficie : Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.
- FNeg: Negociación : Factor de negociación.
- Otro : Factor de uso potencial de aprovechamiento.
- FRe: Resultante: **Producto de todos los factores considerados.**



No. AVALÚO:

2006/042

ANEXOS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL INMUEBLE:

a). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTANDOSE PARA SU VENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	CALLE CRISTOBAL ESCALANTE NÚMERO 23, FRACTO. FUENTES DE VALLADOLID
SUPERFICIE TERRENO:	90.06 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	159.03 m ²
EDAD:	2 AÑOS
ESTACIONAMIENTOS	1 LUG ESTAC.
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/30

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA			SUPERFICIE m ²		TELEFONO	INFORMANTE
				TERRENO	CONSTRUC.		
IV-1	CALLE CIRCUITO UACUSECHA #1057, COL. XANGARI			110.00 m ²	90.00 m ²	316 26 14	-
	CARACTERÍSTICAS:	7 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-2	CALLE PRECURSOR DE LA INDEPENDENCIA, FRACCIONAMIENTO RINCON DE LA SANTA CRUZ			90.00 m ²	70.00 m ²	316 97 50	INMOBILIARIA MUNDO MORELIA
	CARACTERÍSTICAS:	4 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-3	CALLE GRANADA, FRACCIONAMIENTO LA HUERTA			119.00 m ²	92.75 m ²	326 02 41	SRITA. CATIA
	CARACTERÍSTICAS:	1 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-4	CALLE MARIANO ANZURES, FRACCIONAMIENTO FUENTES DE VALLADOLID			90.00 m ²	80.00 m ²	-	SRA. ROSA
	CARACTERÍSTICAS:	10 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			

CASO	OFERTA	SUPERFICIE EN VENTA M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION								PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %	
				Edad	VP	FEd	FCal	FCons	FArea	FEstac	FNeg.			FRe
	SUJETO	159.03		2	58	0.97	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00			
IV-1	567,000.00	90.00	6,300.00	7	60	0.90	0.97	1.00	0.86	1.07	1.02			
						1.08	0.90	1.00	1.16	0.93	0.98	1.03	6,510.00	25.0%
IV-2	399,000.00	70.00	5,700.00	4	60	0.94	0.86	0.86	1.08	1.03	1.00			
						1.03	1.04	1.16	1.08	0.97	1.00	1.30	7,421.00	25.0%
IV-3	609,000.00	92.75	6,566.04	1	60	0.99	1.08	1.08	1.00	1.00	1.05			
						0.98	0.83	0.93	1.07	1.00	0.95	0.78	5,093.00	25.0%
IV-4	385,000.00	80.00	4,812.50	10	60	0.85	0.97	1.00	1.08	1.10	1.00			
						1.14	0.93	1.00	0.93	0.91	1.00	0.89	4,279.00	25%

VALOR HOMOLOGADO: **5,826.00** **100%**

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ **5,826.00**

FACTORES UTILIZADOS:

- FEd: Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.
- FCal: Calidad : Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.
- FUb: Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
- FNeg: Negociación : Factor de negociación.
- Otro : Superficie.
- FRe: Resultante: Producto de todos los factores considerados.



No. AVALÚO:

2006/042

ANEXOS

b). INMUEBLES QUE HAYAN SIDO RENTADOS O QUE SE ENCUENTREN OFERTANDOSE EN RENTA.

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	CALLE CRISTOBAL ESCALANTE NÚMERO 23, FRACCTO. FUENTES DE VALLADOLID
SUPERFICIE TERRENO:	90.06 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	159.03 m ²
EDAD:	2 AÑOS
ESTACIONAMIENTO	1 LUG ESTAC.
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/30

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA			SUPERFICIE m ²		TELEFONO	INFORMANTE
				TERRENO	CONSTRUC.		
IR-1	PRECURSORES DE LA INDEPENDENCIA, FRACC. SANTA CRUZ			90.00 m ²	63.00 m ²	326 02 41	-
	CARACTERÍSTICAS:	5 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN DOS NIVELES, COMPLETA			
IR-2	MANUEL CABEZA DE VACA, FRACC. FUENTES DE VALLADOLID			90.00 m ²	120.00 m ²	295 11 86	-
	CARACTERÍSTICAS:	10 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN DOS NIVELES, COMPLETA			
IR-3	MARIANO ANZURES, FRACC. FUENTES DE VALLADOLID			90.00 m ²	70.00 m ²	-	-
	CARACTERÍSTICAS:	7 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA			
IR-4	JACOBO VILLANUEVA No. 481, FRACCTO.			120.00 m ²	130.00 m ²	4433740442	C.P. JUAREZ
	CARACTERÍSTICAS:	11 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN DOS NIVELES, COMPLETA			

CASO	OFERTA	SUPERFICIE EN RENTA M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION									PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %
				Edad	VP	FE _d	FC _{al}	FC _{ons}	FA _{rea}	FE _{stac.}	FN _{eg.}	FR _e		
	SUJETO	159.03		2	58	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IR-1	2,200.00	63.00	34.92	5	80	0.94	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00			
						1.04	1.00	1.15	1.05	1.00	1.00	1.25	44.00	25.0%
IR-2	2,100.00	120.00	17.50	10	80	0.89	1.00	0.88	1.25	1.00	1.00			
						1.10	1.00	1.05	1.14	1.00	1.00	1.32	23.00	25.0%
IR-3	2,200.00	70.00	31.43	7	80	0.92	1.25	1.25	1.00	1.00	1.00			
						1.06	0.80	1.05	1.10	1.05	1.00	1.03	32.00	25.0%
IR-4	3,000.00	130.00	23.08	11	80	0.88	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00			
						1.12	1.00	1.05	1.10	0.95	1.00	1.22	28.00	25.0%

VALOR HOMOLOGADO: \$ 25.00 100%

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ 25.00

FACTORES UTILIZADOS:

FE _d : Edad :	Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable.
FC _{al} : Calidad :	Incluye las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.
FU _b : Ubicación :	Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
FN _{eg} : Negociación :	Factor de negociación.
Otro :	No aplica.
FR _e : Resultante:	Producto de todos los factores considerados.



Capítulo VI

Conclusiones



Conclusiones:

Toda valuación es un trabajo de investigación que tiene como propósito estimar en justa medida monetaria el valor requerido por el cliente.

Mediante el uso de sistemas computarizados se ha podido agilizar las actividades del valuator ya sea solamente en el almacenamiento de la información o con la utilización de nuevos programas con aplicaciones hacia los bienes raíces o avalúos inmobiliarios.

Cabe precisar que para efectos de una eficiente determinación del Impuesto predial necesario utilizar como base la metodología de valorización de predios a través de un sistema de catastro, para poder avanzar en una justa actualización catastral, la cual no pretende incrementar las tasas ni los impuestos, sino renovar el valor de las propiedades conforme a sus características actuales.

Realmente el avalúo que debemos de tener en cuenta como dueños de la propiedad, es el avalúo comercial que contempla los diferentes tipos de valores, ya que en épocas de mucha bonanza, puede uno obtener más dinero que el valor físico directo, pero en épocas de crisis financieras, de alta inflación, etcétera, muchas veces el valor que se obtenga por dicha propiedad es menor al que nos cuesta la propiedad físicamente, ya que incluye la Ley de Oferta y Demanda.

Si se compararán ambos métodos, valuación catastral y valuación comercial no se podría decir que alguno es mejor que el otro porque simplemente cada uno sirve para diferentes funciones.



- ⊕ En realidad ambos tipos de avalúos se realizan a un predio y la diferencia es que uno es hecho por gobierno para la generación de impuesto y el otro por el propietario para diversos propósitos.
- ⊕ La simplicidad del avalúo catastral contra el comercial se debe a que los valores son determinados por la tabla de valores unitarios de construcción autorizados por la autoridad catastral y los valores de un avalúo comercial salen de un estudio de mercado.

En conclusión, se puede analizar el valor físico, capitalización de rentas o creer que su propiedad vale mucho dinero pero la cruda realidad es que tiene que venderla en el valor comercial, o sea lo que el público realmente está dispuesto a pagar por dicha propiedad, de acuerdo al estudio profesional correspondiente, y si no se está de acuerdo en estos valores, se tendrá que esperar tiempos mejores para vender el bien raíz.

Y para darle punto final quisiera comentar la enseñanza que me dejó este trabajo:

En este tiempo se da uno cuenta de que lo que nos enseñan en la escuela solo son bases y fundamentos para esta carrera que nos ayudaran a seguir adelante, pero no lo hemos aprendido todo y nos damos cuenta de ello al empezar a escribir este pequeño libro, cuando se nos presenta la primera dificultad al no poder redactar, no saber como plasmar nuestras ideas y conocimientos en papel, pero aprendí que solo se necesita constancia y las ganas de hacer las cosas.

Para mí el hacer este trabajo me ha dejado una gran satisfacción, es emocionante pensar que has hecho una recopilación de tus conocimientos en un pequeño libro y si en algún momento de mi vida dude de mis capacidades, al terminar este trabajo me pruebo a mi misma que si puedo con todo lo que me proponga.



Bibliografía:

- ⊕ Desarrollo de modelos para valuaciones; MBS. Francisco Martín González, Master en Ciencias del Comportamiento.
- ⊕ Manual /guía sobre técnicas del avalúo inmobiliario; Omar López Segoviano.
- ⊕ Técnicas del avalúo inmobiliario. Guía completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades, William L. Ventolo , Jr.-Martha R. Williams, Real State Education Company.
- ⊕ Impuesto predial y sistema de catastro; Paúl Amoretti.
- ⊕ Instructivo Técnico de Valuación Catastral
- ⊕ Curso de la Facultad de Ingeniería Civil, “Valuación Inmobiliaria”.
- ⊕ Reglamento De La Ley De Catastro Del Estado De Michoacán De Ocampo
- ⊕ Ley De Hacienda Municipal Del Estado De Michoacán
- ⊕ Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo