



**UNIVERSIDAD MICHOCANA DE SAN NICOLÁS DE
HIDALGO**

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

TESINA

**VALUACIÓN INMOBILIARIA DE UN BIEN INMUEBLE
CON APLICACIÓN CATASTRAL Y COMERCIAL,
EJEMPLO CASA HABITACIÓN**

Presenta:

Ana Salud Salas Arreola

Como requisito para la obtención del título profesional de:

Ingeniera Civil

Asesor:

Dr. Juan Antonio Chávez Vega

Morelia, Mich. Agosto de 2015



Índice

Capítulo I. Introducción.....	4
Capítulo II. Generalidades.....	6
Conceptos básicos.....	9
Capítulo III. Marco legal.....	13
Capítulo IV. Valuación Catastral.....	37
Capítulo V. Valuación comercial.....	46
Capítulo VI. Caso Práctico.....	50
Conclusiones.....	63
Bibliografía.....	65

Resumen

La valuación inmobiliaria es una estimación de valor o precio de una casa que se obtiene realizando un estudio detallado de las características de la construcción acabados, edad, uso o destino, Terreno -Ubicación, forma, superficie, metros de frente; Generalmente bajo tres criterios: Valor físico (terreno + construcción + instalaciones especiales), Valor por Capitalización de Rentas (tomando en consideración las rentas que puede generar el inmueble), Valor de Mercado (valor comercial en relación con inmuebles de calidad y zona similar). 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. De aquí la importancia que tiene el hacer una valuación catastral, de ahí el impuesto predial.

La valuación comercial se refiere al valor de mercado, lo cual quiere decir cuánto estaría dispuesto el público a pagar por dicha propiedad de acuerdo con las condiciones de ley de oferta y demanda en ese momento.

La valuación catastral considera valores estáticos que solo variarían conforme a la tasa de crecimiento anual.

En cambio la valuación comercial depende de muchos valores, los cuales hacen que su valor pueda variar de manera drástica, ya que depende del criterio del valuador y de las múltiples variantes del mercado.

PALABRAS CLAVE: valuación, catastral, comercial, inmueble, terreno.

Abstract

Real estate valuation is an estimate of value or price of a house that is obtained by performing a detailed study of the characteristics of the finished construction, age, use or purpose, Land -Location, shape, surface meters wide; Generally under three criteria: physical value (land + construction + special facilities), Revenue Capital Value (taking into account the income it can generate the property), market value (market value in relation to quality properties and similar area). This work is performed by appraisers, reviewing cadastral data register, mainly taxpayer data, land surfaces and areas and types of construction are taken from each property is performed. Hence the importance of making an assessed valuation of the property tax there.

The commercial valuation refers to the market value, which means how much the public would be willing to pay for such property in accordance with the conditions of law of supply and demand at that time.

The assessed valuation considers only static values vary according to the annual growth rate.

Instead the commercial valuation depends on many values, which makes their value can vary drastically, as it depends on the judgment of the appraiser and the many variants of the market.

Capitulo I. introducción

Introducción

En México, un avalúo inmobiliario es la estimación del valor comercial de un inmueble a través de un dictamen técnico imparcial mediante las características de uso y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

Bien inmueble se refiere a los elementos tangibles así como elementos intangibles, considerándose derechos de propiedad real, ya que valúa los derechos y beneficios que se derivan de la propiedad del bien raíz.

La principal característica de un bien mueble es su movilidad.

El valuador debe estar enterado de las leyes aplicables a cada lote, para considerar determinados elementos como muebles o inmuebles. En su avalúo debe claramente anotar las consideraciones hechas por el mismo.

Los primeros avalúos en México, se realizaron con la finalidad de asegurar la tenencia de la tierra y obligar a los particulares a contribuir con el gasto público.

Todo avalúo es una serie de análisis de datos de mercado, a los cuales es indispensable conocer para formarse un criterio adecuado del inmueble y a su vez transmitirlo al solicitante.

Es necesario un conocimiento amplio sobre todos los factores que incidan sobre el inmueble, de tal manera que sean los más acertados aquellos datos que puedan afectar positiva o negativamente su futuro.

Capítulo II. Generalidades

2.1 Conceptos Básicos

Generalidades

“Historia de la valuación inmobiliaria”

Con el establecimiento de las primeras comunidades sedentarias la necesidad de contar ahora, las propiedades físicas se hizo indispensable. Para llevar un control aparecen los inicios del catastro (del griego κατάστρον, “registro”) que representa el registro administrativo de los bienes inmuebles y con ello nace la valuación inmobiliaria, la cual refleja el valor del bien (comparándolo con otros). Esta relación entre el contar, registrar y evaluar se ha repetido desde la historia antigua hasta nuestros días.

El documento más antiguo de catastro es una tablilla de barro de la ciudad calde de Dungui (hace 4000 años antes a. De C.) Donde se muestran las parcelas con medidas y superficies.

La valuación es concebida para conocer las cantidades de los bienes inmuebles y títulos de los mismos a los efectos de establecer el monto del impuesto inmobiliario; hoy día su motivación sigue teniendo vigencia y, por lo general, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades (impuesto predial).

“Historia de la valuación inmobiliaria en México”

El Arq. Andrés de la concha realizo el avalúo de todas las casas de la ciudad de México en el año de 1607; esto con el motivo de allegarse recursos para llevar a cabo obras de desagüe.

Don francisco de Sedano en 1770 publico un padrón con los valores de las propiedades de la ciudad de México. Y el conde de Revillagigedo en 1794 formula el primer plano regulador

de la ciudad, estableciendo la pensión, que los dueños de las fincas aportarían para el mantenimiento de los empedrados.

La primera ley de catastro fue en 1896 para aplicarse en distrito federal el cual contenía un sistema de avalúo por clase y tarifas, perpetuado por medio de conservación constante y con avalúos revisables periódicamente.

Un avalúo puede realizarse con diversos grados de calidad, tanto en la investigación de datos, su análisis y conclusiones, así como en su misma presentación.

Los avalúos basados en formatos, tienen la ventaja de consignar un mínimo de datos y el inconveniente de no contar en ocasiones con suficiente espacio para calificar debidamente un concepto determinado.

los avalúos escritos libremente, tienen la ventaja de no estar limitados en forma alguna en cuanto a su contenido y espacio, pero a su vez tienen el inconveniente de poder llegar a ser tan concisos, que no permitan el conocimiento integral del inmueble al mismo perito valuador y por supuesto menos aún para el mismo solicitante del avalúo.

Todo avalúo es una comparación en términos de dinero con otro u otros ya existentes, los que se conoce su valor comercial. Por supuesto, esta situación es ideal, ya que generalmente hay multitud de elementos diferentes entre un inmueble u otro, o bien no se tiene el conocimiento del valor comercial de otra u otras propiedades.

Por lo que se refiere a las construcciones, las unidades comparativas pueden ser los valores de los componentes elementales de la construcción: arena, grava, cemento, etcétera; o bien por partidas globales de construcción: cimentación, estructura, instalaciones, etcétera;

o bien por unidades constructivas terminadas: metro lineal de muro, metro cuadrado de pisos; o bien por dependencias: recamaras, baños, garajes, etcétera; o bien por metro cuadrado de área construida según el tipo de construcción (sistema generalmente usado en México)

Para fines prácticos, se ha clasificado a los avalúos en 6 grupos: en todos aquellos, a excepción de aquellos que se hacen con fines comerciales de “venta”, de hecho hay legislación y/o normatividad aplicable que funge como medio de control para Peritos y/o profesionales valuadores/tasadores. Los enfoques que debe contener un avalúo son: físico o de costos, mercado.

Conceptos básicos

- **Avalúo catastral o avalúo fiscal.** Documento expedido por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio (impuesto predial), conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado.
- **Bien Raíz.** Se refiere al terreno y estructuras adheridas al mismo. En algunos estados, por ley, este terreno es sinónimo de bien inmueble.
- **Bien inmueble.** Se refiere a los intereses, beneficios y derechos inherentes a la propiedad del Bien Raíz. Es un conjunto de derechos y obligaciones a que el propietario del Bien Raíz está sujeto.
- **Bienes Muebles.** Generalmente son estructuras móviles que no están sujetas ni forman parte del Bien Raíz.

- **Cartografía catastral.** Conjunto de planos o mapas en los que se localizan geográficamente regiones, manzanas y predios.
- **Catastro.** Inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.
- **Perito valuator.** Profesional en valuación registrado en el Padrón de Peritos Valuadores de Predios del Estado;
- **Registración Catastral:** Es la actividad realizada por el Estado, a través del catastro territorial, para registrar gráfica y analíticamente a todas las parcelas de su jurisdicción.
- **Clave catastral.** Conjunto de caracteres numéricos, que asigna la autoridad catastral de manera única a un predio para su identificación en el catastro, la cual se integrará de acuerdo con la normatividad que para tal efecto emita y publique el Instituto Registral y Catastral del Estado (en adelante, el Instituto).
- **Levantamiento Territorial:** Es la actividad realizada bajo la dirección de un agrimensor que involucra operaciones geodésicas, topográficas, fotogramétricas, cartográficas y valuatorias de carácter general, para determinar el espacio territorial y las características de una cierta área, por intermedio del cual se determina en forma aproximada las medidas y superficies de cada una de las parcelas con referencia a los derechos reales aplicados, y el contenido económico, con el objeto de su registración en el Catastro Territorial.

- **Medición Catastral:** Es la actividad realizada por los agrimensores, tendiente a determinar la precisa ubicación, superficie y límites de las parcelas, de los bienes del dominio público del Estado y de las jurisdicciones política - administrativas, que puede estar referida a una parcela o al conjunto de parcelas de una jurisdicción, con el objeto de registrarlas en el Catastro Territorial.
- **Lote.** Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente;
- **Lote a Nivel:** Aquel cuya superficie tiene una pendiente sensiblemente al nivel medio de la calle al frente del lote.
- **Lote Accidentado o Rugoso:** Aquel cuya superficie presenta depresiones o promontorios distribuidos en toda su superficie.
- **Lote Cabecera:** Aquel que se ubica en el extremo de una manzana y tiene tres o más frentes o calles contiguas formando ángulos o esquinas.
- **Lote Elevado:** Aquel cuya superficie media tiene una pendiente sensiblemente horizontal y está a un nivel superior respecto del nivel de la calle del al frente del lote.
- **Lote en Desnivel, Lote Hundido, Lote Interior, Lote Intermedio, Lotes Irregulares, Lote Manzanero, Lote Regular, Lote Transversal**
- **Lote Tipo:** Aquel que por su forma y tamaño predomina en una zona determinada, que puede enmarcarse en las condiciones establecidas para un lote regular, que

mantiene una relación frente/fondo comprendida en el intervalo de 1 a 2, hasta 1 a 3 y que, el valor unitario de la calle de su ubicación, es aplicable a toda su superficie.

- **Usucapión (prescripción adquisitiva).** Modo de adquirir la propiedad de un bien y otros derechos reales mediante la posesión continuada de estos derechos durante el tiempo que señala la ley, siempre y cuando no exista acción en contra de dicha posesión por parte del afectado.
- **Valor catastral.** Valor de un predio, determinado a partir de los valores catastrales unitarios de suelo y construcción autorizados por el Congreso del Estado;
- **Valor catastral provisional.** El establecido por las autoridades catastrales por un plazo determinado, cuando no exista valor unitario de suelo y/o construcción autorizado por el Congreso del Estado.
- **Valor catastral unitario.** Valor por metro cuadrado o hectárea para el suelo y las construcciones de una localidad, según las tablas de valores catastrales unitarios;
- **Valor comercial.** Es el precio más alto que se le da a una propiedad, expuesta a la venta en el mercado y cuya realización se lleva a efecto en un tiempo razonable.
- **Valuación catastral:** al conjunto de actividades técnicas realizada por la Dirección para asignar un valor catastral a un bien inmueble por primera vez, en los términos de la Ley y este Reglamento.

Capítulo III. Marco legal

Marco legal

“Teoría del conjunto”

Esta teoría establecida para la propiedad abarca los derechos inherentes a la propiedad abarca los derechos que gozan de la protección de la ley y son: el derecho de uso, de venta, de renta y de acceso. Sin embargo estos derechos están limitados por los cuatro poderes gubernamentales.

1.- el poder de la secretaria de hacienda

2.- el poder de la expropiación. Este derecho del gobierno realiza siempre y cuando la expropiación sea para beneficio público y poseedor reciba una justa compensación por el mismo.

3.- el poder judicial es el derecho de regular la propiedad para la igualdad y saneamiento moral, plano regulador, regularización del tráfico.

4.- embargo es el derecho a que la propiedad de un hombre regrese al estado, si el deudor no paga sus impuestos o si muere sin dejar testamento o herederos conocidos.

“Constitución política de los estados unidos mexicanos”

Como valuadores de inmuebles contamos con el respaldo de la constitución política de los estados unidos mexicanos en el artículo 5º, indica que podemos ejercer dicha profesión, siempre y cuando realicemos dicha actividad con respeto, porque el avalúo de inmuebles está estrechamente relacionado con la propiedad y la tierra.

El artículo 2 sección VI indica claramente que se tiene que mostrar respeto a las modalidades que tienen que ver con la propiedad y tenencia de la tierra, lo que da a entender que como valuadores tenemos que mostrar respeto apegándonos a las leyes de la propiedad.

“Código civil para el estado de Michoacán”

Artículo 34. Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revelen el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces, o criaderos análogos, cuando el propietario las conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ellas;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río o lago;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles; y,

XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telegráficas y telefónicas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Artículo 35. Los bienes muebles por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en algunas fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando sean separados del edificio por el mismo dueño; salvo el

caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

Código civil para el Estado de Michoacán, libro tercero: clasificación de los bienes, título segundo: De los bienes

Inmuebles.

“Ley de catastro del Estado de Michoacán de Ocampo”

“Reglamento de la ley de catastro del Estado de Michoacán de Ocampo”

- Artículos 5 del capítulo I; 8, 9, 10, 11, 12, y 13 del capítulo III; 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 y 28 del capítulo IV; 30 del capítulo V; 33 del capítulo VI; 40 del capítulo VII, de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.
- Artículos 8 del capítulo I; 11, 12, 13, 14 y 15 del capítulo III; 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del capítulo IV; 22 del capítulo V, del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo.
- Instructivo Técnico de Valuación Catastral, del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo.

“Diario oficial de la federación”

CAPITULO I

Disposiciones generales

Tercera. Definiciones. Para los efectos de esta normatividad se entiende por:

II. Comparables. Inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación e intensidad de construcción

CAPITULO VI

Criterios generales para la realización y certificación de Avalúos

Vigesimoquinta. Emisión y vigencia del Avalúo. La fecha de certificación de un Avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble.

La fecha de certificación del Avalúo será considerada como la fecha de emisión del mismo.

Para fines administrativos los Avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Vigesimosexta. Requisitos formales. El Avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

I. Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.

II. Elaborarse en Formato digital, conforme lo establecen las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, o en papel membretado de la Unidad de Valuación que lo emita. En los casos en que se realice el Avalúo en papel se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el Avalúo.

III. Elaborarse conforme a la estructura, conformación y contenido previstos en la regla Vigesimoséptima y a lo dispuesto en las Reglas de Carácter General Relativas a la

Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

IV. En los casos en que se realice el Avalúo en papel éste deberá contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:

1. Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación.
2. Fecha del Avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
3. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
4. Clave del Controlador que certificó el Avalúo. Número asignado por SHF.
5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF.
6. Clave de la entidad que otorga el crédito.
7. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.
8. Propósito del Avalúo.
9. Tipo de inmueble a valuar.
10. Calle y número.
11. Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.
12. Colonia.
13. Código postal.
14. Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI.

15. Clave de la entidad federativa conforme al catálogo INEGI.
16. Número de cuenta predial.
17. Proximidad urbana.
18. Nivel de infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).
19. Clase del inmueble.
20. Vida útil remanente en meses.
21. Año de terminación o remodelación de la obra en los términos de la regla tercera.
22. Unidades rentables generales.
23. Unidades rentables.
24. Superficie del terreno en mts².
25. Superficie construida en mts².
26. Superficie accesoria en mts².
27. Superficie vendible en mts².
28. Valor comparativo de mercado.
29. Valor físico del terreno.
30. Valor físico de la construcción.
31. Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.
32. Importe del valor concluido.

33. Número de recámaras.
34. Número de baños.
35. Número de medios baños.
36. Número de niveles de la unidad valuada.
37. Número de espacios de estacionamiento.
38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.
39. Nivel de equipamiento urbano.
40. Elevador (indicar: Uno si tiene. Cero si no.).
41. Longitud (campo correspondiente a la georreferencia).
42. Latitud (campo correspondiente a la georreferencia).
43. Altitud (campo correspondiente a la georreferencia).
44. Firma del controlador y del valuador profesional.

CAPITULO VII

Estructura requerida para los Avalúos

Vigesimoséptima. Estructura y conformación del Avalúo. El Avalúo deberá contener las siguientes secciones:

1. Datos generales.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de Avalúo que la Unidad de Valuación le asignará de acuerdo con el siguiente orden:

EENNNYYSSRMMMMMMV.

EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.

YY = Año de realización del Avalúo.

SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.

R = Regional.

MMMMMM = Consecutivo de los Avalúos, por año y por unidad de valuación.

V = Dígito verificador.

1.2 Nombre de la Unidad de Valuación inscrita en la Sociedad.

1.3 Clave de la Unidad de Valuación otorgada por la Sociedad.

1.4. Fecha del Avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigesimoquinta.

1.5. Nombre completo del Controlador.

1.6. Clave del Controlador otorgada por la Sociedad.

1.7. Nombre completo del Valuador Profesional.

1.8. Clave del Valuador Profesional otorgada por la Sociedad.

1.9. Propósito del Avalúo. Referir número correspondiente:

1 = Originario.

2 = Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

3 = Otros.

1.10. Tipo de inmueble a valuar. Referir número correspondiente:

1 = Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2 = Casa habitación.

3 = Casa en condominio.

4 = Departamento en condominio.

5 = Vivienda múltiple.

6 = Otro.

1.11. Ubicación del inmueble a valuar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.

1.11.1 Calle y número o sus equivalentes (manzana y lote).

1.11.2 Nombre del conjunto, incluyendo Infonavit (de ser aplicable).

1.11.3 Colonia.

1.11.4 Código postal.

1.11.5 Delegación o Municipio. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.

1.11.6 Entidad federativa. Incluyendo su clave conforme al catálogo INEGI.

1.12. Información relativa a la georreferencia del inmueble (los campos deberán registrarse con 7 decimales y la georreferencia deberá de medirse en la puerta principal del inmueble).

1.12.1. Longitud.

1.12.2. Latitud.

1.12.3. Altitud.

1.13. Régimen de propiedad. Referir número correspondiente:

1 = Privada individual

2 = Privada colectiva

3 = Otra

1.14. Número de cuenta predial.

1.15. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).

1.16. Clave de la entidad otorgante del crédito.

1.17. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.

1.18. Nombre del solicitante del Avalúo. Nombre de la persona que solicita el Avalúo.

1.19. Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.

2. Características urbanas:

2.1. Nivel de infraestructura urbana. Se indicará el nivel de infraestructura urbana observada en la calle de acceso al inmueble conforme a lo siguiente:

Nivel 1.- No tiene alguno de los tres servicios básicos del nivel 2;

Nivel 2.- Cuenta con agua potable, drenaje y luz en la zona;

Nivel 3.- Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2.

Nivel 4.- Cuenta con gas natural vigilancia privada además de los servicios del nivel 3.

2.2. Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.

2.3. Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.

2.4. Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.

2.5. Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.

2.6. Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.

2.7. Teléfonos: red aérea o subterránea. Indicar si existe acometida al inmueble.

2.8. Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.

2.9. Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.

2.10. Vigilancia municipal o autónoma.

2.11. Nivel de equipamiento urbano La zona se definirá como el radio de dos kilómetros de la vivienda en estudio. Los niveles de equipamiento urbano se conformarán como sigue:

Nivel 1. Cuando en la zona no exista algún elemento del nivel 2.

Nivel 2. Cuando la zona cuente con iglesia, mercado o comercios, escuelas y parques y jardines.

Nivel 3. Cuando la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público.

Nivel 4. Cuando en la zona se hallen los elementos del nivel 3 más hospitales y bancos.

2.12 Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. En caso de que el municipio no cuente con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.

2.13. Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:

1 = Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.

2 = Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.

3 = Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.

4 = De expansión: zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.

5 = Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.

2.14. Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.

2.15. Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.

3. Características del inmueble.

3.1. Croquis de localización, incluyendo tramos de calles transversales limítrofes y orientación, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

3.2. Fachada o vista principal en caso de terreno.

3.3. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien, no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

3.4. Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento.

3.5. Descripción general de las construcciones y su uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:

3.5.1 Número de recámaras.

3.5.2 Número de baños completos.

3.5.3. Número de medios baños.

3.5.4. Número de espacios de estacionamiento (Cero en caso de que el inmueble no cuente con uno).

3.5.5. Indicar si cuenta con elevador.

3.6. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

3.7. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

3.8 Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

3.8.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos, incluyendo muros, trabes y columnas.

3.8.2. Acabados. Se deberá describir el material y la calidad predominante, relacionando los espacios arquitectónicos siguientes: recámaras, estancia comedor, baños, escaleras, cocina, patio de servicio, estacionamiento y fachada con sus acabados en pisos, muros y plafones según aplique:

3.9. Instalaciones.

3.9.1 Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que aparentemente las componen. Se señalarán también características de tinacos y mobiliario en baños.

3.9.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

3.10. Cancelería y comunicaciones.

3.10.1 Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, clósets, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial.

3.10.2 Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

4. Enfoque físico. Se deberá detallar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con las reglas decimocuarta y decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Se deberá identificar un mínimo de cuatro Comparables de terreno vendidos u ofertados recientemente, refiriendo su precio de

oferta, su superficie de terreno y de construcción, en su caso, así como las fuentes de información y las fechas en las que éstas fueron obtenidas. Se deberá dejar referencia en el Avalúo de las cotizaciones telefónicas indicando las direcciones de los Comparables así como el teléfono y oferente. Cuando resulte justificada la aplicación del procedimiento estático del enfoque residual se deberá calcular en los términos de la Regla Decimonovena.

4.1.1. Tabla de Homologación de Comparables de terreno y/ cálculo del enfoque residual. Se deberá referir el valor por aplicar para la fracción correspondiente al terreno, obtenido mediante el análisis por el procedimiento del enfoque residual estático, en los términos de la Regla Decimoctava, empleando en su caso para homologación los factores: zona, ubicación, frente, forma y superficie. A los factores resultantes obtenidos se les podrá aplicar un factor estimado de comercialización.

4.2. Terreno en estudio. Se calculará el valor del terreno, empleando el valor unitario de terreno obtenido mediante la tabla anterior. Dicho valor podrá ser revisado mediante los factores: zona, ubicación, frente, forma y superficie, lo cual deberá estar justificado. Para realizar lo anterior se considerará la superficie de terreno como la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

4.3. Construcciones.

4.3.1. Clasificación de las construcciones. Se deberá referir la clase general del inmueble, su estado de conservación, la edad aproximada de las construcciones, su vida útil remanente,

la calidad del proyecto, el número de niveles y el grado de terminación de la obra conforme las siguientes definiciones:

4.3.1.1. Clase general del inmueble:

1 = Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.

2 = Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

3 = Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.

4 = Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

5 = Semi lujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.

6 = Residencial. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la

definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

7 = Residencial plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

4.3.1.2 Estado de conservación. Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

4.3.1.3 Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.

4.3.1.4 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad, en meses, con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

4.3.1.5 Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable, en meses, menos la edad del tipo de construcción principal.

4.3.1.6 Número de niveles. Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

4.3.1.7 Número del nivel en el que se encuentra el inmueble valuado, respecto a un edificio o construcción, tratándose de vivienda en condominio.

4.3.1.8 Grado de terminación de obra. Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

4.3.1.9 Grado y avance de las áreas comunes. Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

4.3.2. Construcciones en estudio. Se calculará el valor de las construcciones, empleando el valor unitario de reposición obtenido mediante manuales de costos y publicaciones especializadas considerando las características descritas en el numeral 4.3.1. Dicho valor podrá ser revisado mediante los factores: edad y conservación, lo cual deberá estar justificado. Para realizar lo anterior se considerarán en su caso las siguientes definiciones de superficie según corresponda:

4.3.2.1 Superficie construida. Definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

4.3.2.2 Superficie accesoria. La relativa a elementos como terrazas, patios y estacionamientos cubiertos y cuartos de servicio construidos con elementos provisionales. Quedan fuera de esta definición los elementos que no cuenten con estructura permanente.

4.4. Áreas y elementos adicionales. Se deberán describir las instalaciones especiales y obras complementarias, por separado de las construcciones, incluidas en este apartado cocinas integrales, sistemas de calefacción y de aire acondicionado, tanque de gas estacionario, elevadores, así como los elementos integrados de manera permanente al inmueble que requieran de obra civil, como bardas y cisternas. Para el caso de las áreas y Elementos comunes se calculará conforme a su indiviso.

5. Enfoque de mercado.

5.1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis Comparables vendidos u ofertados recientemente, especificando datos estimados sobre su edad y su estado de conservación, así como las fuentes de información y la fecha en la que ésta fue obtenida. Se deberá dejar referencia en el Avalúo de las cotizaciones telefónicas u obtenidas por Internet indicando las direcciones de los Comparables, así como el teléfono y/o dirección electrónica y oferente.

5.2. Análisis por homologación. Se deberá referir el valor comparativo de mercado obtenido mediante el análisis por homologación, en los términos de la Regla Decimotercera, empleando los factores: intensidad de construcción, zona, ubicación, superficie, edad y estado de conservación. A los factores resultantes obtenidos se les podrá aplicar un factor estimado de comercialización.

5.3. Resultados. Se deberán referir además del resultado del análisis del valor comparativo de mercado, los valores máximo, mínimo y promedio del valor obtenido tanto de forma directa del conjunto de Comparables, así como del que resulte del ejercicio de

homologación correspondiente. Asimismo, se deberá referir la relación que resulte de dividir el valor obtenido mediante enfoque físico entre el valor obtenido mediante el enfoque de mercado.

5.3.1. Superficie vendible. Se refiere a las superficies construidas y accesorias utilizada para la comparación de inmuebles en venta, semejantes en la zona y como referencia para obtener el valor de mercado.

6. Enfoque de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigesimotercera y vigesimocuarta, de ser procedente en términos de la Vigésimosegunda de las presentes Reglas.

7. Conclusiones.

7.1. Resumen de valores. En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

7.1.1. Valor comparativo de mercado.

7.1.2. Valor físico.

7.1.3. Valor de capitalización de rentas.

7.2. Valor concluido del avalúo. Se deberá de justificar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra como sigue:

7.2.1. Para el caso de los Avalúos impresos en papel, se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman el Avalúo

y con la firma del Valuador Profesional y del Controlador, tanto en la hoja que contiene la conclusión como en la hoja de síntesis.

7.2.2. Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido en pesos mexicanos.

7.3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como estancia, comedor, recámara principal baño principal y cocina.

7.4. Colindancias. Se deberán mencionar además las medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

7.5. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por las Reglas Décima y Decimoquinta.

7.6. Croquis del inmueble.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de septiembre de 2004

Capitulo IV. Valuación catastral

Valuación catastral

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. De aquí la importancia que tiene el hacer una valuación catastral.

El catastro, en su concepto más amplio, es el inventario o censo de la riqueza inmobiliaria de un país, una región, una entidad federal o un municipio. El origen de la actividad catastral se remonta a unos 4.000 años antes de Cristo, concebido para conocer las cantidades de los bienes inmuebles y títulos de los mismos a los efectos de establecer el monto del impuesto inmobiliario; hoy día su motivación sigue teniendo vigencia y, por lo general, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades (impuesto predial).

Una función importante de catastro es administrar los recursos provenientes del impuesto predial, que tiene como etapa decisiva la valuación catastral. Comúnmente en municipios rurales, la valuación de los bienes es efectuada por las autoridades estatales, donde se señala el valor del terreno y de las construcciones, de acuerdo a la zona en que se encuentra ubicado cada bien inmueble y a sus usos. Debe tenerse presente que en las zonas rurales el valor catastral depende de su potencial productivo, o sea de la capacidad de producción y de la cercanía que el bien inmueble tenga con respecto a los centros de consumo.

La administración del impuesto predial no se limita al cobro de las contribuciones respectivas, sino que comprende el registro de las propiedades así como de los propietarios, datos que son anotados en un documento llamado ficha catastral. Esta ficha es la clave de entrada al sistema de procedimiento de datos que forman los registros catastrales, mediante el cual se genera el avalúo catastral y se notifica al propietario el valor catastral y el impuesto predial asignados a su propiedad, documento que servirá como comprobante de que el predio está inscrito en el catastro. Este documento es modificado por cualquier cambio que sufran los datos catastrales.

El impuesto predial en Morelia se paga y se calcula tradicionalmente de manera ANUAL, durante los dos primeros meses de cada año. De igual forma se puede pagar de manera bimestral, a excepción de los contribuyentes que aportan la cuota mínima, es decir: jubilados, pensionados o mayores de 60 años.

Para conocer el valor de tu impuesto predial puedes entrar a la página de la SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION del estado donde se ubica tu predio y con el llenado de los datos básicos te será proporcionado.

Para realizar un avalúo catastral es necesario tener la información proporcionada por la secretaria de finanzas y administración de cada estado, ya que de ahí se calcula el precio por metro cuadrado del terreno y de la construcción, para posteriormente ser sumados y así obtener el valor catastral.

La información proporcionada por la dependencia se en lista a continuación:

- 1- Planos de valores del año 1991 (esta información no se ha actualizado y por lo tanto se han hecho tablas para calcular el valor real del inmueble, ya sea por medio de la multiplicación de las tasas de crecimiento o entrando directamente a la tabla con el valor proporcionado por el plano)
- 2- Tablas de valores actualizados para cada predio dependiendo de su clasificación.
 - a) Valores unitarios para la clasificación de la construcción (tabla 1)
 - b) Actualización de valores de terreno (tabla 2)
 - c) Valores unitarios por hectáreas de predios rústicos (tabla 3)
- 3- formatos para loa avalúos ya sea catastral urbano o rustico (tabla 4), los cuales de manera muy clara te especifican la información necesaria para valuar un predio.

En las tablas proporcionadas por catastro clasifican a los predios según su antigüedad, según su uso y según su calidad de conservación, para poder utilizarlas es necesario conocer el predio a valuar y poder dar un valor lo más cercano a la realidad posible.

Vale la pena mencionar que cada perito tiene su manera de valuar los predios, no necesariamente coinciden en sus criterios uno con otro, y los dos avalúos son correctos.

Cuando no se tiene la certificación de perito valuador en inmuebles, no se le llama avalúo, si no opinión de valor.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.80	2.2	3.0	3	3	4	5	6	7	8	9	9	9	9	9	9	9	10	11	11	11	11	11	11	11
3.00	3.6	4	4	4	6	8	9	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
3.58	4.3	5	5	5	7	9	11	13	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
4.00	5	6	7	7	10	13	15	18	21	23	24	25	26	27	28	29	30	32	33	34	35	36	37	39
5.00	6	7	8	9	13	17	20	23	26	28	30	32	33	35	36	37	38	40	42	44	46	48	50	52
7.00	8	9	10	11	16	20	24	28	32	35	37	39	41	43	44	46	48	51	53	55	57	59	61	64
8.00	10	11	12	13	19	24	28	33	38	41	43	45	47	50	51	53	55	58	60	63	65	68	70	73
10.00	12	14	15	16	24	31	37	43	49	53	56	59	61	64	66	69	72	76	79	82	85	89	92	96
15.00	18	20	22	24	36	46	54	63	72	78	82	86	89	94	97	101	105	112	116	121	125	130	135	141
17.00	20	23	25	27	40	51	60	70	80	87	92	97	101	106	109	113	117	124	129	135	140	146	151	157
20.00	24	27	29	31	46	59	69	81	92	100	105	111	115	121	125	130	135	143	149	155	160	167	173	180
24.00	29	33	36	38	56	72	85	100	114	124	131	138	143	151	155	161	167	177	184	192	199	207	214	223
25.00	30	34	37	40	59	75	88	103	117	127	134	141	147	155	160	167	174	185	192	200	207	216	224	233
30.00	36	41	45	48	71	91	107	126	144	157	165	174	181	191	197	205	213	226	235	245	254	265	275	286
33.00	40	45	49	52	77	98	115	135	154	168	177	187	194	205	211	220	229	243	252	263	272	283	293	305
35.00	42	47	51	55	82	105	124	146	166	181	191	201	209	220	226	235	244	259	269	281	291	303	314	327
40.00	48	54	59	63	94	120	141	166	189	206	217	229	238	251	258	269	280	297	308	321	332	346	359	374
42.00	50	56	61	65	96	123	145	170	194	211	222	234	243	256	263	274	285	303	315	329	340	354	367	382
45.00	54	61	66	71	105	134	158	185	211	230	242	255	265	279	287	299	311	330	343	358	370	385	399	416
50.00	60	68	74	79	117	149	175	205	234	255	269	283	294	310	319	332	345	366	380	396	410	427	442	460
55.00	66	75	82	88	131	167	197	231	263	286	301	317	330	348	358	373	388	412	428	446	462	481	496	519
58.00	70	79	86	92	137	175	206	242	276	300	316	333	346	365	376	391	406	431	448	467	483	503	521	543
60.00	72	81	88	94	140	179	211	248	282	307	324	341	355	374	385	401	417	443	460	480	497	518	537	559
65.00	78	88	96	103	153	195	230	270	308	335	353	372	387	408	420	437	454	482	501	523	541	564	584	608
67.00	80	90	98	105	156	199	234	275	313	341	359	378	393	414	426	443	460	489	508	530	548	571	592	617
70.00	84	95	103	110	163	208	245	288	328	357	376	396	412	434	447	465	483	513	533	556	575	599	621	647
72.00	86	97	105	112	166	212	250	294	335	365	385	406	422	445	458	477	496	527	547	571	591	616	638	665
75.00	90	102	111	119	177	226	266	312	355	386	407	429	446	470	484	504	524	557	579	604	625	651	675	703
80.00	96	108	117	125	186	238	280	329	375	408	430	453	471	497	511	532	553	587	610	636	658	686	711	741
82.00	98	111	121	129	192	245	289	339	386	420	443	467	486	512	527	549	571	607	630	657	680	708	734	765
83.00	100	113	123	132	196	250	294	345	393	428	451	475	494	521	536	558	580	616	640	668	691	720	746	777
85.00	102	115	125	134	199	254	299	351	400	435	458	483	502	529	544	566	588	625	649	677	701	730	756	788
90.00	108	122	133	142	211	270	318	373	425	463	488	514	534	563	579	603	627	666	692	722	747	778	806	840
92.00	110	124	135	144	214	273	322	378	431	469	494	521	542	571	588	612	636	676	702	732	757	789	818	852
95.00	114	129	140	150	223	285	336	394	449	489	515	543	565	596	613	638	663	704	731	763	790	823	853	889
96.00	115	130	141	151	224	286	337	396	451	491	517	545	567	598	615	640	665	706	733	765	792	825	855	891
100.00	120	136	148	158	235	300	353	414	472	514	542	571	594	626	644	670	696	739	768	801	829	864	895	932
105.00	126	142	154	165	245	313	369	433	493	537	566	596	620	654	673	701	728	773	803	838	867	903	936	975
110.00	132	149	162	173	257	328	386	453	516	562	592	624	649	684	704	733	762	809	840	876	906	944	978	1019
115.00	138	156	170	182	270	345	406	477	543	591	623	657	683	720	741	771	801	851	884	922	954	994	1030	1073
117.00	140	158	172	184	273	349	411	483	550	599	631	665	691	728	749	780	811	862	895	934	967	1007	1043	1086
120.00	144	163	177	189	281	359	423	497	566	616	649	684	711	750	772	804	836	888	922	962	995	1037	1075	1120
125.00	150	169	184	197	292	373	439	515	587	639	673	709	737	777	800	833	866	920	956	997	1032	1075	1114	1160
130.00	156	176	191	204	303	387	456	535	609	663	699	737	766	808	832	866	900	956	993	1036	1072	1117	1157	1205
135.00	162	183	199	213	316	404	476	559	637	694	731	770	801	844	869	905	940	999	1038	1083	1121	1168	1210	1260
140.00	168	190	207	221	328	419	493	579	660	719	758	799	831	875	901	938	975	1036	1076	1122	1161	1210	1254	1306
145.00	174	197	214	229	340	434	511	600	683	744	784	826	859	906	932	970	1008	1071	1112	1160	1200	1250	1295	1349
150.00	180	203	221	236	350	447	526	618	704	766	807	850	884	932	959	998	1037	1102	1145	1194	1236	1288	1335	1391
155.00	186	210	228	244	362	463	545	640	729	794	837	882	917	967	995	1036	1077	1144	1188	1239	1282	1336	1384	1442
160.00	192	217	236	252	374	478	563	661	753	820	864	910	946	997	1026	1068	1110	1179	1225	1278	1322	1377	1427	1487
165.00	198	224	244	261	387	494	582	683	778	847	893	941	978	1031	1061	1104	1147	1218	1265	1320	1366	1423	1475	1537
167.00	200	226	246	263	390	498	586	688	784	854	900	948	986	1039	1069	1113	1157	1229	1276	1331	1377	1435	1487	1549
180.00	215	243	264	282	419	535	630	740	843	918	967	1019	1060	1117	1150	1197	1244	1322	1373	1432	1482	1544	1600	1667
200.00	239	270	294	314	466	595	701	823	937	1020	1075	1133	1178	1242	1278	1330	1382	1468	1525	1591	1646	1715	1777	1851
216.00	259	293	319	341	506	647	762	895	1019	1109	1169	1232	1281	1350	1389	1446	1503	1597	1659	1731	1791	1866	1934	2015
250.00	299	338	367	392	582	744	876	1028	1171	1275	1344	1416	1472	1552	1597	1662	1727	1835	1906	1988	2057	2143	2221	2314
300.00	359	406	441	472	701	896	1055	1239	1411	1536	1619	1706	1774	1870	1924	2003	2082	2212	2297	239				

VALORES UNITARIOS POR HECTAREA DE PREDIOS RUSTICOS

CONCEPTO	VALOR AÑO 2007	VALOR AÑO 2008	VALOR AÑO 2009	VALOR AÑO 2010	VALOR AÑO 2011	VALOR AÑO 2012	VALOR AÑO 2013	VALOR AÑO 2014	VALOR AÑO 2015
RIEGO POR GRAVEDAD	\$ 13,330	\$ 13,853	\$ 14,716	\$ 15,284	\$ 15,843	\$ 16,498	\$ 17,188	\$ 17,810	\$ 18,553
RIEGO MECANICO	\$ 10,005	\$ 10,387	\$ 11,045	\$ 11,471	\$ 11,985	\$ 12,381	\$ 12,869	\$ 13,386	\$ 13,923
HUMEDAD	\$ 6,668	\$ 6,928	\$ 7,361	\$ 7,645	\$ 7,974	\$ 8,251	\$ 8,596	\$ 8,907	\$ 9,278
TEMPORAL DE PRIMERA	\$ 4,001	\$ 4,158	\$ 4,417	\$ 4,587	\$ 4,785	\$ 4,952	\$ 5,159	\$ 5,346	\$ 5,569
TEMPORAL DE SEGUNDA	\$ 2,668	\$ 2,771	\$ 2,944	\$ 3,058	\$ 3,190	\$ 3,301	\$ 3,439	\$ 3,583	\$ 3,712
TEMPORAL DE TERCERA	\$ 1,662	\$ 1,727	\$ 1,835	\$ 1,906	\$ 1,988	\$ 2,057	\$ 2,143	\$ 2,221	\$ 2,314
AGOSTADERO	\$ 998	\$ 1,037	\$ 1,102	\$ 1,145	\$ 1,194	\$ 1,236	\$ 1,288	\$ 1,335	\$ 1,391
ERIAZO	\$ 332	\$ 345	\$ 366	\$ 380	\$ 396	\$ 410	\$ 427	\$ 442	\$ 460
MONTE ALTO	\$ 3,336	\$ 3,467	\$ 3,683	\$ 3,825	\$ 3,990	\$ 4,129	\$ 4,302	\$ 4,458	\$ 4,644
MONTE BAJO	\$ 998	\$ 1,037	\$ 1,102	\$ 1,145	\$ 1,194	\$ 1,236	\$ 1,288	\$ 1,335	\$ 1,391

FACTORES DE INCREMENTO

08-1899	1.1740	01-2002	1.0538	04-2005	1.0542	07-2008	1.0392	10-2011	1.0431	13-2014	1.0362
09-2000	1.1391	02-2003	1.0538	05-2006	1.0291	08-2009	1.0623	11-2012	1.0348	14-2015	1.0417
00-2001	1.0887	03-2004	1.0398	06-2007	1.0409	09-2010	1.0386	12-2013	1.0418		

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 días de salario mínimo 2014)	\$ 1,684	SALARIO MÍNIMO 2014	\$ 53.77
Valor Catastral Mínimo para Predios Rusticos (12 días de salario mínimo 2014)	\$ 785	SALARIO MÍNIMO 2016	\$ 68.45

TABLA 3.- VALORES UNITARIOS POR HECTAREA DE PREDIOS RUSTICOS

AVALÚO CATASTRAL URBANO

						No. AVALUO	00001/2013
DATOS DE IDENTIFICACIÓN						FECHA	
SOLICITANTE:							
PROPIETARIO:						INM. A VALUAR	
No. CUENTA PREDIAL		CLAVE CATASTRAL					
CALLE				No. EXT.		No. INT	
COL. / FRACC.		C.P.		LOTE		MANZANA	
ESTADO:		MUNICIPIO:		LOCALIDAD:			
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:							
NORTE:						A. COMÚN TERR.	
SUR:						A. COMÚN CONST.	
ORIENTE:						A. PRIV. TERRENO	
PONIENTE:						A. PRIV. CONST.	
SUPERFICIE FÍSICA:		SUPERFICIE DE ESC:		M2		INDIVISO	
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA							
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA				TIPO DE CONST. DOMINANTE			
SERVICIOS MUNICIPALES							
CONSTRUCCIÓN							
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:				No. DE NIVELES:			
USO DEL INMUEBLE:				VIDA PROBABLE		AÑOS	
CALIDAD DEL PROYECTO:				EDAD APROXIMADA		AÑOS	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:				VIDA U. REMANENTE:		AÑOS	
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN							
OBRA NEGRA		ACABADOS			INSTALACIONES		
CIMENTACIÓN:		APLANADOS			HIDRAÚLICA:		
ESTRUCTURA		PLAFONES			SANITARIA:		
		VIDRIERIA:					
MUROS		LAMBRINES			ELÉCTRICA:		
		PISOS:					
ENTREPISO		HERRERÍA:			GAS:		
		PINTURA:					
TECHO		CARPINTERÍA			ESPECIALES:		
		REC. ESPECIAL.					
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL							
DEL TERRENO							
CONCEPTO		SUPERFICIE/M2		V. UNITARIO		IMPORTE	
TERRENO		0.00				\$0.00	
VALOR CATASTRAL DE TERRENO						\$0.00	
DE LA CONSTRUCCIÓN							
BLOQUE	CODIGO	SUPERFICIE/M2		V.UNITARIO		IMPORTE	
						\$0.00	
						\$0.00	
						\$0.00	
						\$0.00	
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN						\$0.00	
VALOR TOTAL CATASTRAL.						\$0.00	
(00/100 M.N.)							
CONDominio							
TERRENO							
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPOCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
CONSTRUCCIÓN							
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPOCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
VALOR TOTAL CATASTRAL.						\$0.00	
(00/100 M.N.)							

REPORTE FOTOGRAFICO

(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)




CROQUIS DE LOCALIZACIÓN


MACROLOCALIZACIÓN

MICROLOCALIZACIÓN

NORTE



NORTE



NOTA:

PERITO VALUADOR

NOMBRE DEL PERITO VALUADOR
ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO
CED. PROF. CED. ESP. EN VAL.
REG. SF/DC 000

TABLA 4.- TABLA PROPORCIONADA POR CATASTRO PARA REALIZAR UN AVALUO CATASTRAL URBANO

Capitulo V. valuación comercial

Valuación comercial

Este tipo de avalúo se refiere al valor de mercado, lo cual quiere decir cuánto estaría dispuesto el público a pagar por dicha propiedad de acuerdo con las condiciones de ley de oferta y demanda en ese momento.

Son avalúos realizados con fines de venta y elaborados para empresas de bienes raíces y/o de forma particular, no requieren una formalidad específica.

La valuación comercial de bienes raíces en México, está basada primordialmente en tres enfoques o aproximaciones:

- 1- Enfoque de costo.
- 2- Enfoque de Ingresos o capitalización de rentas.
- 3- Enfoque de mercado (valor comercial).

En este caso se utilizara el enfoque de mercado.- Este procedimiento se sustenta en la investigación de valores indicativos de mercado, de ventas recientes de propiedades comparables.

Considera la oferta y la demanda, ventas reales, condiciones de operación, modalidades de financiamiento disponibles en la localidad y tendencias económicas.

Desde luego, y lo más importante para este tipo de método, se basa en que los inmuebles comparables deben ser aquellos que se encuentran en zonas y con una clasificación de construcción similar

-Proceso de valuación

Para la realización de un avalúo se requiere:

- 1) *Identificación de la propiedad.*- este es un aspecto fundamental y si bien en ocasiones no presenta problema alguno, en otras determina la valuación de un inmueble diferente al que se pretendía estudiar. Se recomienda un estudio exhaustivo de toda la información recabada físicamente con respecto al inmueble, así como la documentación legal y su correspondencia. En los casos que proceda indicar por escrito las aclaraciones necesarias.
- 2) *Conocimiento de la situación legal del predio y uso permisible.*-este aspecto es también de suma importancia en algunos casos: futuras afectaciones del predio por la ampliación de calle, juicios de expropiación, limitaciones de uso del suelo, diligencias de apeo y deslinde, contratos de arrendamiento, rentas congeladas, etcétera.
- 3) *Fecha de referencia del avalúo.* También se puede indicar la o las fechas de visita y la fecha de entrega.
- 4) *Tipo de valor buscado.* Generalmente se determina el valor comercial de los inmuebles. Sin embargo los hay de otros tiempos: catastral, para fines de seguro, contables y diversos casos especiales.
- 5) *Propósito del avalúo.* No se pretende poner en tela de juicio la ética del perito valuador pero en ocasiones es útil y en otras indispensable, que se conozca la razón por lo cual se está solicitando el avalúo.

6) *Determinación de los horarios, en forma, precisa o bien márgenes probables.* Es preferible que la cuota del avalúo no dependa en forma proporcional al monto de valor del inmueble valuado.

7) *Acuerdo en el caso de ser necesaria la ratificación o testificación legal del avalúo.*

Para hacer un avalúo comercial no existe un formato como tal, ya que depende del criterio de cada valuador, pero debe contener la información necesaria y que cumpla con lo requerido por el diario oficial de la federación.

En resumen, puedes analizar el valor físico, capitalización de rentas o creer que tu propiedad vale mucho dinero, pero la cruda realidad es que tienes 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 estás de acuerdo en estos valores tendrás que esperar tiempos mejores para vender tu bien raíz.

Es importante recordar que las inversiones en bienes inmuebles son buenas a mediano o largo plazo esperando el momento adecuado para volver a venderlas. Pero si necesitas venderlas en tiempos de crisis, obviamente obtendrás un poco menos, pero te salvarán de un problema inmediato o una necesidad económica.

En conclusión, siempre consulta a expertos inmobiliarios en la materia y no por ahorrarte unos pesos contrata gente no profesional e inexperta, ya que esto puede llevarte a tomar decisiones equivocadas o hacerse ilusiones sin fundamento.

Capítulo VI. Caso práctico

Información necesaria para el avalúo:

Nombre del propietario: Lucia Arreola Araiza

Domicilio del inmueble:

- calle: Acatlán No. 78
- colonia: Ciudad Jardín
- C.P.: 58148
- Lote: 08
- Manzana: 02
- Zona: E
- Superficie: 128.00 m²

Colindancias:

- Al Noreste: 08.00 mts. Con Lote 15
- Al Sureste: 16.00 mts. Con Lote 07
- Al Suroeste: 08.00 mts. Con calle Acatlán
- Al Noroeste: 16.00 mts. Con lote 09

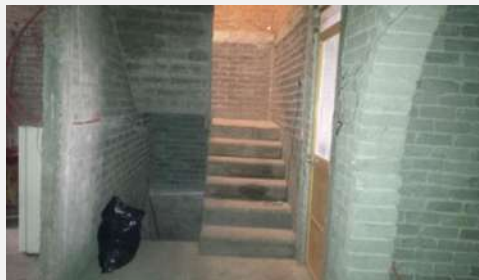
Información recabada de las Escrituras Públicas del Propietario

AVALUO CATASTRAL

AVALÚO CATASTRAL URBANO												
										No. AVALUO	00001/2015/TESINA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN										FECHA	14-jul-15	
PROPIETARIO:	LUCIA ARREOLA ARAIZA					INM. A VALUAR	CASA HABITACION					
NÚM. DE REGISTRO	168511		CLAVE CATASTRAL	0	0	0	0	0	0	0	0	
CALLE	ACATLAN					No. EXT.	78		No. INT			
COL. O FTO.	CIUDAD JARDIN			C.P.	58146		LOTE	8		MANZANA	2	
ESTADO:	MICHOACÁN		MUNICIPIO:	MORELIA			LOCALIDAD:	MORELIA				
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES												
ACATLAN 78					CIUDAD JARDIN				58146			
CALLE Y NÚMERO					COLONIA O FTO.				CODIGO POSTAL			
LOCALIDAD	MORELIA		MUNICIPIO	MORELIA			ESTADO	MICHOACÁN				
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:												
NORESTE:	8.00 MTS. CON LOTE 15					A. COMÚN TERR.						
SURESTE:	16.00 MTS. CON LOTE 07					A. COMÚN CONST.						
NOROESTE:	8.00 MTS. CON CALLE ACATLAN					A. PRIV. TERRENO						
SUROESTE:	16.00 MTS. CON LOTE 09					A. PRIV. CONST.						
SUPERFICIE FÍSICA:				SUPERFICIE DE ESC:	128.00		M2	INDIVISO				
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA												
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	HABITACIONAL			TIPO DE CONST. DOMINANTE	HABITACIONAL							
SERVICIOS MUNICIPALES	TODOS											
CONSTRUCCIÓN												
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	MEDIA				No. DE NIVELES:	2						
USO DEL INMUEBLE:	CASA HABITACION				VIDA PROBABLE	45		AÑOS				
CALIDAD DEL PROYECTO:	REGULAR				EDAD APROXIMADA	8		AÑOS				
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BUENO				VIDA U. REMANENTE:	60		AÑOS				
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN												
OBRA NEGRA				ACABADOS				INSTALACIONES				
CIMENTACIÓN:	BASE DE MAMPOSTERIA			APLANADOS:	MEZCLA (MORTERO-ARENA-AGUA)			HIDRAÚLICA:	COBRE			
CON DALA PERIMETRAL												
ESTRUCTURA:	TRABES Y CASTILLOS (2 NIVELES)			PLAFONES:				SANITARIA:	P.V.C.			
MUROS DE CARGA (1NIVEL)												
MUROS:	TABICON (PLANTA BAJA),TABIQUE			VIDRIERIA:	4 MM DE ESPESOR			ELÉCTRICA:	OCULTA			
(PLANTA ALTA), CANTERA (FACHADA)												
PISOS:				CERAMICA								
ENTREPISO:	LOSA DE CONCRETO			HERRERÍA:	ALUMINIO			GAS:	OCULTA			
PINTURA: VINIL												
TECHO:	LOSA DE CONCRETO			CARPINTERÍA:				ESPECIALES:				
REC. ESPECIAL.:												
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL												
DEL TERRENO												
CONCEPTO	SUPERFICIE/M2			V. UNITARIO			IMPORTE					
TERRENO	128.00			\$608.00			\$77,824					
VALOR CATASTRAL DE TERRENO							\$77,824					
DE LA CONSTRUCCIÓN												
BLOQUE	CODIGO	SUPERFICIE/M2			V.UNITARIO			IMPORTE				
A	2122	128			\$1,667.00			\$213,376.00				
							\$0.00					
							\$0.00					
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN							\$213,376.00					
VALOR TOTAL CATASTRAL.							\$291,200					
(00/100 M.N.)												

REPORTE FOTOGRAFICO

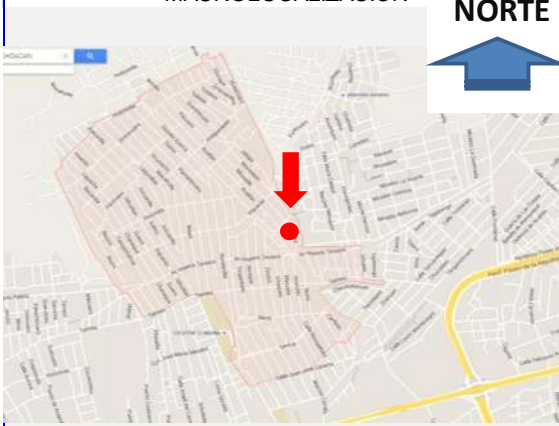
(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

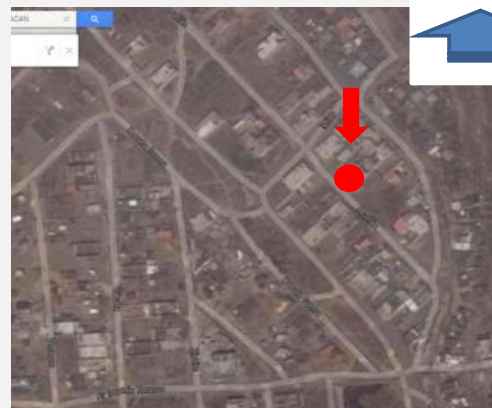
MACROLOCALIZACIÓN

NORTE



MICROLOCALIZACIÓN

NORTE



NOTA:

PERITO VALUADOR

NOMBRE DEL PERITO VALUADOR
ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO
CED. PROF. CED. ESP. EN VAL.
REG. SF/DC 000

AVALUO COMERCIAL

UNIDAD CERTIFICADA BAJO LA NORMA ISO9001:2000

INFORMACIÓN RESERVADA	FECHA DE CLASIFICACIÓN	14 DE JULIO DE 2014
	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	

- INFORME Y AVALÚO -

AVALUO No:	2015/001
HOJA:	
FECHA:	14 DE JULIO DE 2014

SOLICITANTE:	LUCIA ARREOLA ARAIZA
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE ACATLAN NUMERO 78 , FRACTO CIUDAD JARDIN , MUNICIPIO DE MORELIA , CIUDAD DE MORELIA, MICH., CÓDIGO POSTAL 58148
OBJETO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
PROPOSITO:	VENTA Y PAGO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (I.S.A.I.).



VALOR DE MERCADO:	\$ 696,000.00
--------------------------	----------------------

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

CONCLUSION:	\$ 696,000.00
VALOR COMERCIAL:	SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

- AVALÚO -

INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALUO SE PRACTICA A PETICION DEL SOLICITANTE LUCIA ARREOLA ARAIZA, SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 13 DE JULIO DE 2015 CON EL OBJETO DE ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE SE CITA A CONTINUACION PARA EFECTOS DE VENTA Y PAGO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (I.S.A.I.).

I.- ANTECEDENTES

REGISTRO T.G.E/DC: 00111

SOLICITANTE DEL AVALÚO: LUCIA ARREOLA ARAIZA

VALUADOR:

ESPECIALIDAD: INMUEBLES

REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN: XX

FECHA DEL AVALÚO: 14 DE JULIO DE 2014 * **FECHA DE INSPECCIÓN:** 13 DE JULIO DE 2015

INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACION EN DOS NIVELES.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CALLE	ACATLAN	MUNICIPIO	DE MORELIA
NUMERO	78	CIUDAD DE	MORELIA, MICH.
FRACTO.	CIUDAD JARDIN		
CÓDIGO POSTAL	58148		

RÉGIMEN DE PROPIEDAD : PRIVADA DE USO PARTICULAR.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: LUCIA ARREOLA ARAIZA

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO: VENTA Y PAGO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (I.S.A.I.).

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 101-1-168512

NUMERO 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: 50%

DENSIDAD DE POBLACIÓN: NORMAL.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO SE APPRECIA QUE SEA SIGNIFICATIVA DADAS LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

USO DEL SUELO: H/2/40

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

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

SERVICIOS PÚBLICOS: COMPLETOS.

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

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, 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 16 M. Y LAS VIAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 10.00 M.

BANQUETAS: DE CONCRETO EN SECCIONES TERMINADO RAYADO EN ANCHOS DE 1.50 M.

GUARNICIONES: DE CONCRETO HIDRAULICO COLADAS INDEPENDIENTES DE LAS BANQUETAS

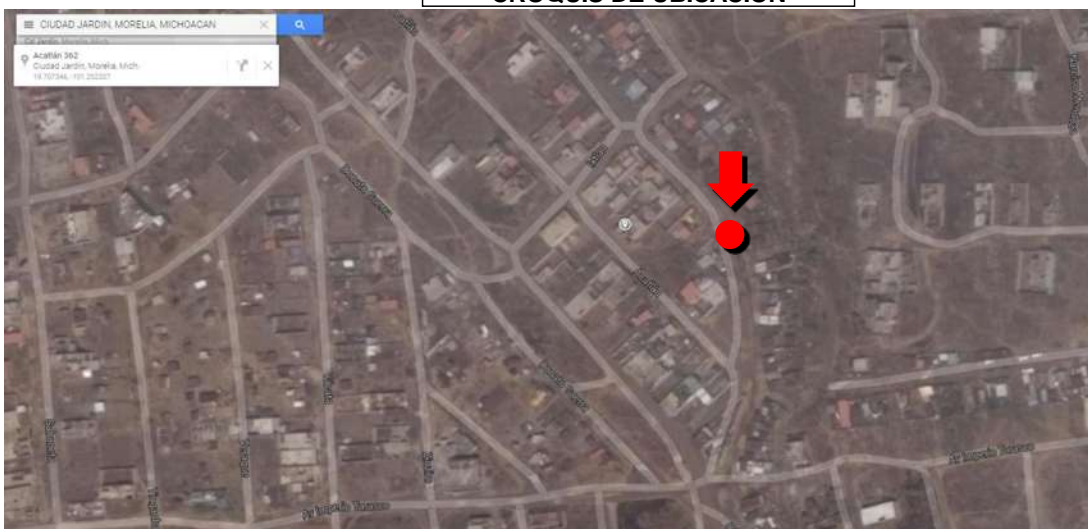
ALUMBRADO PUBLICO: POSTERIA DE CONCRETO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO.

EQUIPAMIENTO URBANO:

TELEFONIA: A BASE DE POSTERIA DE MADERA CABLEADO COLGANTE EXTERNO CON POZOS DE VISITA Y CAJAS DE REGISTRO.
TRANSPORTE: SOBRE AVENIDAS DE IMPORTANCIA DE LA ZONA CON RUTAS COLECTIVAS EN MICROBUSES Y COMBIS, CIRCULAN A 50 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.
SEÑALIZACION: NOMENCLATURAS DE CALLES BUENA, SON A BASE DE PLACAS DE LAMINAS COLOCADAS EN ESQUINA DE LOS MUROS DE LAS CASAS.
OTROS: NO SE OBSERVA NINGUNO EN UN RADIO DE 500 M.
ESTRATO SOCIO-ECONOMICO: DE MEDIO A BAJO
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 UBICACION



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO CON FRENTE ORIENTE, UBICADO EN LA CALLE ACATLAN NO. 78, MORELIA MICHOACAN

CASA

DATOS TOMADOS DE:

ESC. PUB. No. 7507, VOLUMEN 101, FOLIO 097, CON ASIENTO EN ESTA CIUDAD DE MORELIA, MICH.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

AL NORESTE EN: 8.00 MTS CON LOTE 15
AL SURESTE EN: 16.00 MTS. CON LOTE 07
AL ORIENTE EN: 8.00 MTS CON CALLE ACATLAN
AL PONIENTE 16.00 MTS CON LOTE 09

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

128.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

112.00 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/2/40

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

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL:

CASA HABITACION CON : ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, TRES RECAMARAS, CUARTO DE TELEVISION, UN BAÑO COMPLETO, MEDIO BAÑO, PATIO DE SERVICIO Y COCHERA PARA UN AUTO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TIPO-1 PARA LA CASA HABITACIÓN
TIPO-2 PARA LA ZONA DE SERVICIOS

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

T-UNICO, MODERNO DE MEDIANA CALIDAD

NUMERO DE NIVELES:

DOS Y AZOTEA.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:

8 AÑOS

VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA:

60 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE:

52 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 EN DOS NIVELES.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:

CIMENTACIÓN: PROBABLEMENTE MIXTA A BASE DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA REMATADA CON DALA PERIMETRAL Y CON ALGUNOS REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO, COMO ZAPATAS AISLADAS.
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 DE BARRO ROJO, RECOCIDO, DE 0.14 M. DE ESPESOR, CON REFUERZOS DE CONCRETO ARMADO COMO CASTILLOS EN SEPARACIONES REGLAMENTARIAS, HASTA 2.40 MTS. DE ALTURA
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 ANTIRREFLEJANTE 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: EN GENERAL A BASE DE MEZCLA A PLOMO Y REGLA DE ACABADO FINO.
APLANADOS EXTERIORES: A BASE DE MEZCLAS ACABADO CON MORTERO ARENA ACABADO FINO, EN TODOS LOS CUBOS DE LUZ INTERIORES DE LA CASA
PLAFONES: EN GENERAL A BASE DE MEZCLA A REGLA Y REVENTON TERMINADO FINO.
LAMBRINES: A BASE DE AZULEJO 10X20 CM. Y CERAMICA DE 20X30 CM., DE PISO A TECHO, TODO LOS PAÑOS
PISOS: EN SALA COMEDOR Y RECAMARAS, FINOS DE CEMENTO PARA RECIBIR ALFOMBRAS, CERAMICAS DE MEDIANA CALIDAD EN BAÑO(S) Y COCINA, CEMENTO EN PATIO DE SERVICIO.
ZOCLOS: AL IGUAL QUE LOS PISOS DE CERAMICA Y DE 10 CMS. DE PERALTE
ESCALERAS: A BASE DE RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES RECUBIERTOS DE MEZCLA DE ACABADO FINO, PARA LOS SIGUIENTES NIVELES.
PINTURA: VINÍLICA EN GENERAL, ESMALTE EN HERRERÍA, BAÑO Y COCINA.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO TIENE.

CARPINTERÍA

PUERTAS: NO TIENE.
GUARDARROPAS: ÚNICAMENTE TIENE LOS ESPACIOS.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

COMPLETAS, CON ALIMENTACIONES DE COBRE EN MUEBLES Y ELEMENTOS ACCESORIOS, DESAGÜES 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 TECLA Y TAPAS DE QUINZINO.

PUERTAS Y VENTANERÍA:

A BASE DE SECCIONES DE ALUMINIO DURANODIG EN CALIBRES GRUESOS DE BUENA CALIDAD

VIDRIERÍA:

CRISTAL MEDIO- DOBLE DE 3 MM Y ESPECIAL EN BAÑO.

CERRAJERÍA:

NO TIENE.

FACHADA:

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

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 AVALUO

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 ESTÍMULOS 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 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.

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.

VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

	TIPO	SUPERFICIE M ²	V. UNITARIO \$/M ²	V. RESULTANTE \$
CONSTRUCCION:	TC-1	112.00	6,452.00	\$722,624.00
	TC-2			
VALOR UNITARIO RESULTANTE:				\$ 6,452.00
VALOR DE MERCADO:				\$ 722,624.00

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

LA FECHA DE VIGENCIA QUE INDICA EL AVALUO, 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.

CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL: \$ 723,000.00

SETECIENTOS VEINTI TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTAS CANTIDADES SE ESTIMAN AL DÍA:

14 DE JULIO DE 2014

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

ESPECIALIDAD: INMUEBLES.
 REGISTRO INSTITUC XX
 REGISTRO T.G.E /DC: 00111

ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



SALA-COMEDOR



PASILLO



RECAMARA



BAÑO

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 ACATLAN NUMERO 78, FRACTO. CIUDAD JARDIN
SUPERFICIE TERRENO:	128.00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	112.00 m ²
EDAD:	8 AÑOS
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/240

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA		INFORMANTE	TELÉFONO
IT-1	CALLE ZACAN 367, COLONIA LOMAS DE GUAYANGAREO		INMOBILIARIA TERRANOVA	44-31-48-25-00
	CARACTERISTICAS	SIMILARES		
IT-2	CALLE ANGEL OCHOA ALVARADO SN, COLONIA PABLO GALEANA (TENENCIA MORELOS)		INMOBILIARIA ALFA OMEGA	44-33-16-91-02
	CARACTERISTICAS	SIMILARES		
IT-3	CALLE FRAMBOYAN 87. , FRACCIONAMIENTO PEÑA BLANCA		INMOBILIARIA ALFA OMEGA	44-33-16-91-02
	CARACTERISTICAS	SIMILARES		
IT-4	CALLE AGUSTIN CABRERA 137, COLONIA LOMA DORADA		SRITA. CONNY	326 20 91
	CARACTERISTICAS	SIMILARES		

CASO	OFERTA \$	SUPERFICIE M ²	PRECIO UNITARIO \$/M ²	FACTORES DE HOMOLOGACION						PRECIO HOMOLOGADO \$/M ²	POND. %
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	Otro		
IT-1	SUJETO	128.00 m ²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
	990,000.00	128.00	7,734.38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
IT-2	729,000.00	150.00	4,860.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	
				1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	7,734.00
IT-3	860,000.00	170.00	5,058.82	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	
				1.05	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.21	6,109.00
IT-4	625,000.00	100.00	6,250.00	1.05	1.05	1.00	0.87	1.05	1.00	1.00	
				0.95	0.95	1.00	1.15	0.95	1.00	0.99	6,183.00

VALOR HOMOLOGADO: 6,240.00 100%

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ 6,240.00

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.

ANEXOS

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL INMUEBLE:

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

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA	
UBICACIÓN:	CALLE ACATLAN NUMERO 78, FRACTO. CIUDAD JARDIN
SUPERFICIE TERRENO:	128.00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	112.00 m ²
EDAD:	8 AÑOS
ESTACIONAMIENTOS	1 LUG ESTAC.
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/40

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA			SUPERFICIE m ²		TELEFONO	INFORMANTE
				TERRENO	CONSTRUC.		
IV-1	CALLE ZACAN 367, COLONIA LOMAS DE GUAYANGAREO			128.00 m ²	100.00 m ²	44-31-48-25-00	INMOBILIARIA TERRANOVA
	CARACTERÍSTICAS:	3 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-2	CALLE ANGEL OCHOA ALVARADO S/N, COLONIA PABLO GALEANA (TENENCIA MORELOS)			150.00 m ²	124.00 m ²	44-33-16-91-02	INMOBILIARIA ALFA OMEGA
	CARACTERÍSTICAS:	4 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-3	CALLE FRAMBOYAN 87. , FRACCIONAMIENTO PEÑA BLANCA			170.00 m ²	130.00 m ²	44-33-16-91-02	INMOBILIARIA ALFA OMEGA
	CARACTERÍSTICAS:	2 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-4	CALLE AGUSTIN CABRERA 137, COLONIA LOMA DORADA			100.00 m ²	90.00 m ²	44-31-48-25-00	INMOBILIARIA TERRANOVA
	CARACTERÍSTICAS:	2 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN DOS NIVELES, 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	FE _d	FC _{al}	FCons	F _{Area}	F _{Estac}	F _{Neg.}	F _{Re}		
	SUJETO	112.00		8	52	0.88	0.90	1.00	1.07	1.00	1.00			
IV-1	990,000.00	100.00	9,900.00	3	60	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
						0.92	0.90	1.00	1.07	1.00	1.00	0.89	8,785.00	25.0%
IV-2	729,000.00	124.00	5,879.03	4	60	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
						0.94	0.90	1.00	1.07	1.00	1.00	0.90	5,300.00	25.0%
IV-3	860,000.00	130.00	6,615.38	2	60	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
						0.91	0.90	1.00	1.07	1.00	1.00	0.88	5,801.00	25.0%
IV-4	625,000.00	90.00	6,944.44	2	60	0.97	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00			
						0.91	0.90	1.00	1.04	1.00	1.00	0.85	5,921.00	25%

VALOR HOMOLOGADO: 6,452.00 100%

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ 6,452.00

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.
F _{Ub} : Ubicación :	Incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.
F _{Neg} : Negociación :	Factor de negociación.
Otro :	Superficie.
FR _e : Resultante:	Producto de todos los factores considerados.

Conclusiones

En conclusión lo que hace la valuación catastral es calcular el valor del terreno y de la construcción por separado, para después ser sumadas y el resultado sea el valor catastral requerido. Para obtener estos valores son necesarias las tablas proporcionadas por la secretaria de finanzas.

La valuación inmobiliaria es una estimación de valor o precio de una casa que se obtiene realizando un estudio detallado de las características de la construcción acabados, edad, uso o destino, Terreno -Ubicación, forma, superficie, metros de frente. Generalmente bajo tres criterios Valor físico (terreno + construcción + instalaciones especiales), Valor por Capitalización de Rentas (tomando en consideración las rentas que puede generar el inmueble), Valor de Mercado (valor comercial en relación con inmuebles de calidad y zona similar)

Existe una gran diferencia entre una valuación catastral y una valuación comercial.

La valuación catastral considera valores estáticos que solo variaran conforme a la tasa de crecimiento anual.

En cambio la valuación comercial depende de muchos valores, los cuales hacen que su valor pueda variar de manera drástica, ya que depende del criterio del valuador y de las múltiples variantes del mercado.

Para hacer una correcta valuación es necesario contratar personas capacitadas para hacerlo, ya que de esto depende que se obtenga la cantidad adecuada al inmueble.

Bibliografía

- Curso de Valuación Inmobiliaria, Facultad de Ingeniería Civil UMSNH.
- Valuación Inmobiliaria, Raúl Javier Pulido Sánchez, editorial Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios.
- Valuador: sistema de apoyo para valuación inmobiliaria (costo de construcción por metro cuadrado), BIMSA reports S.A. de C.V.
- Constitución política de los estados unidos mexicanos, México pág. 2-3
- Código civil para el Estado de Michoacán, libro tercero: clasificación de los bienes, título segundo: De los bienes Inmuebles
- Ley de catastro del Estado de Michoacán de Ocampo
- Reglamento de la ley de catastro del Estado de Michoacán de Ocampo
- Diario Oficial de la Federación el 27 de septiembre de 2004
- Secretaria de Finanzas y Administración del Estado de Michoacán.