



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO



FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

TESINA

METODOLOGÍA PARA LA OBTENCIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES,
MEDIANTE AVALÚOS COMERCIALES PARA FRACCIONAMIENTOS
NUEVOS DE ZACAPU, MICH.

PRESENTA:

SAMANTHA LÓPEZ BAEZ

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

INGENIERO CIVIL

ASESOR:

DR. JUAN ANTONIO CHÁVEZ VEGA

CO ASESOR:

ING. FRANCISCO SÁNCHEZ OCHOA



MORELIA MICH., DICIEMBRE 2015

AGRADECIMIENTOS

A Dios por permitirme llegar a este momento

A mis padres por guiarme, educarme, apoyarme y estar conmigo en cada una de las etapas de mi vida

A mis hijos por ser mi mayor motivación, mi fortaleza y el motor de mi vida

A mi esposo por ser mi compañero de vida, mi mejor amigo, por su comprensión y su apoyo incondicional

A mis hermanos por confiar en mi y ser parte de mi vida

A el asesor y al Ing. Francisco Sánchez Ochoa por su colaboración y dirigirme en la elaboración de esta Tesina.

Y a todos en general mi familia, facultad, maestros.

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I.- MARCO TEÓRICO

1.1 INTRODUCCIÓN.....	7
1.2 PROBLEMÁTICA.....	9
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	10
1.4 OBJETIVOS.....	12
1.5 HIPÓTESIS.....	12
1.6 METODOLOGÍA.....	13

CAPITULO II.- ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

2.1 LOCALIZACIÓN DE EL ESTADO DE MICHOACÁN.....	14
2.2 HISTORIA.....	15
2.3 CLIMA.....	16
2.4 DATOS DEMOGRÁFICOS.....	16
2.5 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	17
2.6 LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.....	18
2.7 HISTORIA.....	19
2.8 VIVIENDA.....	20
2.9 VÍAS DE COMUNICACIÓN.....	21
2.10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	21
2.11 SERVICIOS PÚBLICOS.....	23
2.12 ANTECEDENTES CATASTRALES.....	24

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

3.1 MARCO INSTITUCIONAL Y NORMATIVO DE CATASTRO.....	35
3.2 ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.....	37
3.3 INDICADORES DEL MARCO LEGAL CATASTRAL.....	38
3.4 LEY DE INGRESOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MICHOACAN 2015.....	39
3.4.1 TASA PARA EL IMPUESTO PREDIAL.....	40
3.4.2 VALORES UNITARIOS DE TERRENO.....	42
3.4.3 VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	45
3.5 INSTRUCCTIVO DE VALUACIÓN.....	46
3.5.1 MÉTODO DE VALUACIÓN POR PARTIDA.....	47
3.5.2 CONCEPTOS PARA LA VALUACIÓN.....	50
3.5.3 FORMATOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS URBANOS.....	56
3.5.4 VALUACIÓN DE TERRENOS.....	62
3.5.5 TABLAS DE DEMÉRITOS Y VALORES UNITARIOS.....	66
3.5.6 CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES.....	68

3.6	DESARROLLO DE AVALÚOS COMERCIALES.....	72
3.7	HOMOLOGACIÓN.....	77
3.8	TERRENO.....	78
3.9	CONSTRUCCIÓN.....	79
	CONCLUSIÓN.....	81
	BIBLIOGRAFÍA.....	82

RESUMEN

Un avalúo catastral tiene la finalidad de indicarle a Tesorería Municipal cuánto vale un bien inmueble ante Catastro, y su objetivo es el cobro del impuesto predial, para realizarlo se necesitan valores catastrales de calle y de construcción, estos valores catastrales de calle no están actualizados en Zacapu, Mich., por lo tanto se propuso una metodología para encontrar estos valores para cada zona, partiendo de un avalúo comercial que es útil para conocer su valor de mercado, que tiene diferentes fines, realizar una venta, pedir un crédito hipotecario, etc. Al realizar el avalúo comercial se encontró un valor de calle para esa zona creando una banda de valor entre el valor de calle catastral y el valor de calle comercial, para así encontrar una relación de equivalencia entre el valor catastral y el valor comercial y poder darle un valor de calle a esa zona.

Se desarrollaron avalúos catastrales, basados en sus reglamentos y normas que rigen al Estado de Michoacán, se explicó su metodología de realización, para así identificar la importancia que tienen los valores unitarios en su realización, se especificó la tasa de impuesto predial en Zacapu, Mich., y se observó que para que esta metodología se pueda utilizar se necesita dar una sola tasa para predios rústicos y una sola tasa para predios urbanos.

PALABRAS CLAVE: Valuación, Catastral, Comercial, Predial, Unitarios.

ABSTRACT

A property valuation is intended to instruct Municipal Treasury how much a property to Land Registry, and its objective is the collection of property tax, to realize it assessed values of street and building are needed, these assessed values of street are outdated in Zacapu, Mich., therefore proposed a methodology to find these values for each area, based on a commercial appraisal that is useful to know their market value, which has different purposes, making a sale, ask a mortgage, etc. . When performing commercial appraisal street value found for that area creating a band of value between the street and the cadastral value shopping street in order to find an equivalence ratio between the assessed value and the market value and to give one street value of that area.

assessed valuation, based on the regulations and rules governing the state of Michoacan, methodology of realization explained, in order to identify the importance of unit values in its realization, the rate of property tax Zacapu specified, developed Mich., and found that this methodology can be used needs to be given a single rate for rural property and a single rate for urban properties.

CAPÍTULO I.- MARCO TEÓRICO

1.1 INTRODUCCIÓN

Catastro es el inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Michoacán. Y que tiene como objeto el registro de los datos que permiten conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación y conservación de los padrones catastrales con la aplicación multifinalitaria.¹

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, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades.²

De acuerdo a la investigación que se realizó y a la información obtenida en el Departamento de rentas de Zacapu, Mich. Se identificó que no se tienen valores catastrales para los nuevos fraccionamientos, y que por tanto, se toman valores de colonias cercanas que no son adecuados, ya que no tienen las mismas características, servicios, ubicación, etc.

Dentro de la investigación que se realizó se acudió a la Dirección de Catastro del Estado, y se me informó del atraso que se tiene, y de que es necesario, que se presente una propuesta para la obtención de los valores catastrales, para así darle la actualización adecuada al mapa catastral de Zacapu, Mich.

Tomando en cuenta los problemas antes descritos se seleccionó el tema a tratar en este trabajo.

¹ <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

² <http://www.monografias.com/trabajos/28/>

Esta tesina comprende de tres capítulos:

Capítulo I: En este capítulo se plantea el problema, no se tienen valores catastrales para los fraccionamientos nuevos de Zacapu, Mich. Y que por lo tanto, no se pueden realizar de manera adecuada avalúos catastrales, y la necesidad que se tiene de hacer una actualización al mapa catastral, para hacer el cobro correcto del impuesto predial, ya que este es una de las principales entradas de ingresos al Municipio.

Capítulo II: Dentro de este capítulo se habla de los aspectos generales del Municipio de Zacapu, Mich. Su localización dentro del Estado, tipo de vivienda que se tiene, los accesos más importantes del Municipio, los servicios públicos, las vías de comunicación, los antecedentes y procedimientos catastrales que se utilizan, todos estos datos nos sirven para identificar el tipo de zona que tenemos, el tipo de construcción que predomina, para así dar paso a la realización del avalúo comercial.

Capítulo III: Dentro de este capítulo se plantea el formato que se utilizará para la elaboración del avalúo comercial, se analiza la información que se obtuvo en los capítulos anteriores, se analizan las normas de catastro y su estructura, la Ley de Ingresos, y toda la información necesaria para buscar una relación entre el avalúo comercial y el catastral, para así cumplir con el objetivo de esta tesina, que es darle un valor catastral correcto a la zona, que también esta metodología se podrá utilizar para futuros fraccionamientos.

1.2 PROBLEMÁTICA

El impuesto predial en Michoacán es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio o local comercial, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades.³

Este gravamen se determina tomando como base el valor catastral del inmueble, el cual se establece calculando los valores unitarios del suelo y la construcción y multiplicando estos por la superficie de la edificación.⁴

Se detectó que en Zacapu, Mich. No se tienen valores catastrales unitarios para los fraccionamientos nuevos, y que se utilizan valores no adecuados, por lo que se me informó en el departamento de rentas de Zacapu, Mich. Se utiliza el último valor cercano a los fraccionamientos, y este no es adecuado, ya que los fraccionamientos no tienen las mismas características a las colonias que se utilizan como referencia.

La última actualización del mapa catastral es del 2013 y en este no se incluyen fraccionamientos que tienen 8 años, ya que cuando se acudió a la Dirección de Catastro del Estado se me informó que no se podían incluir valores de esos fraccionamientos en el mapa catastral, porque no se había presentado ninguna propuesta por parte del Ayuntamiento de Zacapu, Mich. Para darle valores catastrales a los fraccionamientos, es muy importante realizar esta propuesta, para realizar una completa actualización del mapa catastral y por lo tanto darle un valor catastral correcto a los fraccionamientos, que a su vez permitirá realizar el cobro adecuado del impuesto predial, y tener en catastro un registro correcto de las viviendas.

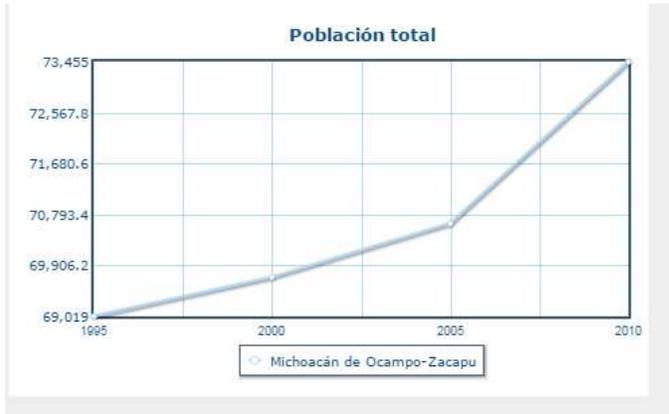
Con esta propuesta se pretende actualizar el mapa catastral, pero también establecer una metodología que se pueda utilizar para futuros fraccionamientos, ya que Zacapu, Mich. Es un Municipio que está en crecimiento.

³ <http://www.rentasyventas.com/articulos/zacapu/impuesto-predial/articulo591.html?estado=Michoacan&ciudad=Zacapu>

⁴ <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/10/02/que-es-el-impuesto-predial>

1.3 JUSTIFICACIÓN

Observando la problemática, y analizando que Zacapu, Mich. Es un Municipio que está en crecimiento, se puede observar en la tabla 1, que la población total ha ido aumentando considerablemente, y en la tabla 2 se muestra que el total de viviendas habitadas ha crecido, por lo tanto, se han creado nuevos fraccionamientos y se tiene la necesidad de encontrar una metodología para dar valores catastrales a fraccionamientos nuevos.



Grafica 1. Población total, fuente: INEGI



Grafica 2. Total de viviendas particulares habitadas, fuente: INEGI

Zacapu, Mich. Es la cabecera municipal, sus principales actividades económicas son la agricultura, industria, comercio, ganadería y la artesanía.⁵

⁵ <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

En los últimos años se ha visto que ha bajado la actividad agrícola, que es la principal actividad económica, como lo muestra la tabla 3, y como se puede observar no es un Municipio que tenga los suficientes ingresos entradas económicas, por lo tanto es importante que los ingresos de recursos como el impuesto predial, se realicen adecuadamente, y esto se va a lograr con un adecuado valor catastral de las viviendas.



Grafica 3. Superficie sembrada total, fuente: INEGI

En la Ley de Ingresos del Municipio de Zacapu, Michoacán, para el ejercicio fiscal del año 2015, se puede observar que el impuesto predial es uno de los principales ingresos al Municipio, como lo muestra la figura 1.

NOMBRE DEL MUNICIPIO: ZACAPU, MICHOACÁN				TOTAL DEL PRESUPUESTO:	132,412,186.00
CÓDIGO	RUBRO/TIPO/CLASE/CONCEPTO			ANUAL	
	EXISTENCIA PERIODO ANTERIOR				
1				IMPUESTOS	8,705,495.00
1	1	0	11	IMPUESTOS SOBRE ESPECTACULOS PUBLICOS	215,212.00
1	1	0	21	IMPUESTO SOBRE RIFAS, LOTERIAS, CONCURSOS Y SORTEOS	31,200.00
1	2	0	11	IMPUESTO PREDIAL URBANO	6,717,673.00
1	2	0	12	IMPUESTO PREDIAL RUSTICO	1,277,255.00
1	2	0	21	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANO	465,155.00
1	2	0	22	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES RUSTICO	-
2				CUOTAS Y APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL	-

Tabla 1. Ingresos 2015, fuente: Periódico Oficial de Zacapu, Mich.

1.4 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Asignar valores catastrales a los fraccionamientos nuevos de Zacapu, Mich., utilizando el avalúo comercial y el avalúo catastral, para poder hacer una actualización del mapa catastral y realizar un cobro correcto de las contribuciones.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Establecer una relación entre el avalúo comercial y el avalúo catastral
- Desarrollar una metodología para asignar valores catastrales correctos a los fraccionamientos nuevos de Zacapu, Mich.
- Encontrar una metodología que pueda ser utilizada para asignarle valores catastrales a futuros fraccionamientos de Zacapu, Mich.

1.5 HIPÓTESIS

La valuación catastral tiene por objeto asignar valores a los bienes inmuebles ubicados dentro del Estado, basándose en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado el predio y la tipología constructiva.⁶

Estos valores unitarios o valor de calle no se tienen para los fraccionamientos nuevos del municipio de Zacapu, Mich. Se les dan los valores de la última calle o colonia anterior a estos, y esto genera un avalúo catastral que no corresponde y un mal cobro del impuesto predial, ya que dichas colonias no tienen las mismas características a los fraccionamientos.

El impuesto predial genera una de las principales entradas de ingresos de los municipios, por eso la importancia de un cobro correcto.

El avalúo catastral siempre va hacer menor que el avalúo comercial, lo que esta tesis pretende, es encontrar una metodología y una relación para que a partir de la elaboración del avalúo comercial se pueda encontrar un valor catastral.

En algunos estados del país las leyes en la materia determinan que el valor catastral no debe ser superior al 50 por ciento del valor comercial de un predio.⁷

⁶ Ley de Catastro vigente 2015 para el Estado de Michoacán.

⁷ Valuación catastral y valuación comercial: dos enfoques diferentes para propósitos distintos, Ing. Arturo Leal Bejarano.

1.6 METODOLOGÍA

El Congreso del Estado, tiene la facultad de aprobar los valores unitarios de terreno y construcción que propongan los H. Ayuntamientos, los cuales tendrán como referencia los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio. Dichos valores servirán de base para determinar el valor catastral de los predios ubicados en el territorio del Estado.⁸

Al acudir al departamento de rentas de Zacapu, Mich., se identificó en el mapa catastral que no se tienen valores unitarios para los fraccionamientos nuevos, y que se utilizan valores cercanos, después se acudió a las oficinas de catastro del estado y se hizo la observación de que los Ayuntamientos Municipales tienen que hacer una propuesta para dar valores unitarios como lo marca la ley de catastro y el art.115 de la constitución, y que por parte del Municipio de Zacapu, Mich., no se tenía ninguna propuesta, de ahí la inquietud por elegir este tema de tesina.

La metodología que se pretende utilizar en esta tesina, es dar a conocer los aspectos generales del municipio de Zacapu, Mich., su ubicación dentro del estado, sus actividades económicas, sus principales vías de comunicación, sus servicios públicos, para obtener las características de la zona y poder dar paso al avalúo comercial y catastral.

Se planteara todo lo referente a normativas, Ley de Catastro, art.115 de la constitución, para que la metodología a proponer sea lo más apegada a reglamentos.

Se detallara el formato que se va a utilizar para realizar el avalúo comercial y todo lo referente a él, homologación, tablas de deméritos, clasificación de construcciones.

Posteriormente se buscara una relación entre el avalúo comercial y el avalúo catastral, para asignar un valor catastral a los fraccionamientos nuevos de Zacapu, Mich., a partir del avalúo comercial.

⁸ Ley de Catastro vigente 2015 para el Estado de Michoacán.

CAPÍTULO II.- ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

2.1 LOCALIZACIÓN DE EL ESTADO DE MICHOACÁN

Michoacán es un estado libre y soberano; forma parte de la República Mexicana y se ubica al occidente del territorio nacional. Limita con los estados de Colima y Jalisco al noroeste, al norte con Guanajuato y Querétaro, al este con el Estado de México; al sureste con Guerrero y al suroeste con el océano Pacífico. Nuestra entidad se compone de 113 municipios y su capital es Morelia. Su economía depende en gran medida de la agricultura. Destacan los cultivos de aguacate, jitomate y melón; además es gran productor de garbanzo, limón, ajonjolí, sorgo y fresa. En relación con la ganadería, sobresale la producción de ganado bovino.⁹

Se ubica entre las coordenadas 20° 24' y 17° 55' de latitud norte y entre 100° 04' y 103° 44' de longitud oeste del meridiano de Greenwich.¹⁰



Imagen 1. <https://www.travelbymexico.com>

⁹ <http://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1230/michoacan-caracteristicas.html>

¹⁰ INEGI

2.2 HISTORIA

La palabra Michoacán procede de la voz náhuatl “Michihuacán”, que quiere decir, “lugar de pescadores”. Otros autores hacen derivar la misma palabra de la voz tarasca “Michmacuán”, que significa, “lugar junto al agua”. El significado de la palabra se atribuye al hecho de que, las primeras poblaciones prehispánicas, se construyeron en torno de los lagos de Pátzcuaro, Zacapu, Cuitzeo y Zirahuen.¹¹

La historia de Michoacán se ha estudiado vestigios arqueológicos y otros recursos históricos, como la obra literaria Relación de Michoacán, escrita en 1542, y se sabe que los primeros pobladores del estado fueron varias tribus chichimecas que arribaron en diferentes años, y por consiguiente evolucionaron de manera diferente. Las zonas arqueológicas que se han encontrado en el estado, y que han ayudado a esclarecer la historia del nacimiento y desarrollo de las etnias que dieron inicio y esencia a la configuración cultural de Michoacán, datan del período formativo o preclásico (1500 a. C. a 200 a. C.), del clásico (200 a. C. a 800) y postclásico (800 a 1000), y entre ellos destacan: El Opeño, el Curutarán, La Villita, Tepalcatepec, Apatzingán, Zinapécuaro, Coalcomán, San Felipe de los Alzati, Tzintzuntzan, Tingambato, Pátzcuaro, Zacapu, Uruapan y Tzitzio. El territorio Michoacano estuvo habitado por los purépechas que se desarrollaron como una cultura dominante e impusieron su hegemonía económica, religiosa, militar y cultural a las demás etnias que también habitaban la región, como los Nahuas, Otomíes, Matlatzincas o Pirindas y Tecos. En la región, se hablaba además del idioma o purépecha, las lenguas coacomeca, xilotlazinca, colimote, pirinda, mazahua, sayulteco, náhuatl y techa. En la actualidad los pobladores nativos de estas tierras se dan el mismo nombre que a su lengua: purhépecha, aunque también se les conoce como tarascos.¹²

¹¹ <http://lugaresturisticosdemichoacan.blogspot.mx/2010/09/significado-de-michoacan.html>

¹² <https://es.wikipedia.org/wiki/Michoac%C3%A1n#Historia>

2.3 CLIMA

En el Estado de Michoacán se encuentran climas subhúmedos, cuyas temperaturas oscilan desde cálidos hasta semifríos. En el sureste y suroeste hay un clima cálido subhúmedo, con precipitaciones y temperaturas medias de 1,000 mm y 26°C respectivamente. En la región centro sur el clima es cálido semiseco y registros medios de 600 mm de precipitación y 27° C de temperatura. En el noroeste el clima es semicálido subhúmedo con 800 mm de precipitación y 20° C de temperatura. El clima en la región noreste es templado subhúmedo con medias anuales de 1,000 mm de precipitación y 16° C de temperatura.¹³

2.4 DATOS DEMOGRÁFICOS

De acuerdo al último censo levantado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de población, hogares y vivienda 2010, Michoacán de Ocampo registró una población de 4,351,037 habitantes, una tasa de crecimiento total de 0.90 %, la relación hombres-mujeres es del 93.5%, registró una población total de hombres de 2,102,109 y una población total de mujeres de 2,248,928, la densidad de población promedio es de 74.25 personas por km². En el 2010 la población por grupo de edad, de 0 a 14 años es de 30.3 %, de 15 a 29 años es de 27. 2 % y de 60 años y más es de 10.2 %.¹⁴



Grafica 4. Población total de Michoacán de Ocampo, fuente: INEGI

¹³ <http://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1230/michoacan-caracteristicas.html>

¹⁴ <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=16>

En el año 2013 registró un total de nacimientos de 105,158, dividiéndose en un total de nacimientos de hombres de 53,323 y un total de nacimientos de mujeres de 51,834, registrando para el año 2010 una tasa de natalidad del 18.3% y a su vez registró para el año 2013 defunciones generales de 25,219, la tasa bruta de mortalidad para el 2010 es de 5.7 % y una esperanza de vida al nacimiento para el 2010 del 75.10%. En el 2013 se registraron 25,238 total de matrimonios de y 3,595 divorcios. En el 2010 se registró un porcentaje de población emigrante del 2.70 %. En el 2010 se tuvo un registró de 1,066,630 hogares, siendo 257,061 hogares con jefatura femenina y 809,569 con jefatura masculina, registrando un tamaño promedio de los hogares de 4 personas. En el 2010 el total de viviendas particulares habitadas es de 1,082,384.¹⁴

2.5 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Producto Interno Bruto de la entidad para el año 2012 se contabilizo en 293,195 millones de pesos.¹⁴

Por división de actividad económica tuvo el siguiente comportamiento:

Sector de actividad económica	PIB estatal (millones de pesos) 2012
Primario (agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza).	31,291
Secundario (industria de la minería, manufacturas, construcción y electricidad).	69,697
Terciario (comercio, transportes, correos y almacenamiento).	192,207

Tabla 2. PIB estatal. Fuente INEGI

De acuerdo al último conteo realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2011, las principales actividades económicas primarias del Estado son: el maíz grano con una superficie sembrada total de 460,353 Ha, sorgo grano superficie sembrada total de 124,112 Ha, pastos superficie sembrada total de 87,171 Ha, trigo grano superficie sembrada total de 34,672 Ha, avena forrajera superficie total sembrada de 24,698 Ha. Las actividades secundarias para el 2011 son: volumen de las ventas de energía eléctrica (Mega watts-hora) de 7,404,578, con un valor de las ventas de energía eléctrica (miles de pesos) de 9,392,226. Como actividades terciarias se tienen para el 2010, 4 aeropuertos en el estado, y 1025 oficinas postales.¹⁴

¹⁴ <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=16>

2.7 HISTORIA

Se estima que fue hace más de mil años cuando llegó una tribu encabezada por Ire-Ticateme y conquistaron la población vecina de Naranxán, gobernada por Zirán-Zirán-Camaru. Tenían como deidad principal a la diosa Curicaveri y pronto empezaron a expandirse y controlar la región hasta llegar a las orillas del lago de Pátzcuaro, en donde fundaron entre otros pueblos, Tzintzuntzan, que fue su capital y posteriormente se convertiría en el centro del gran Imperio Tarasco.¹⁶

Por lo anterior Zacapu es considerado como el primer asiento de la raza tarasca, que más tarde poblaría todo lo que hoy es Michoacán y parte de Guanajuato y Querétaro.¹⁶



Imagen 3. <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

Según refieren las crónicas, en 1548 Fray Jacobo Daciano, de la orden de los franciscanos, fundó el actual Zacapu, atendiendo una disposición dada por el Virrey Antonio de Mendoza.¹⁶

Durante la colonia, los españoles lo constituyeron en República de Indios y fue entregado en encomienda a Hernando Jerez. Zacapu fue centro de luchas importantes durante la guerra de Independencia. Inmediata a la población de Zacapu, existía una laguna desecada a fines del siglo XIX, en dicha laguna había un islote llamado Jaujilla, que fue fortificado por los insurgentes y en el que se estableció una Junta de Gobierno que trató de controlar la acción de todos los partidos insurgentes, después de la disolución del Congreso que había convocado Morelos. En esta región de Zacapu, operó Don Eustaquio Arias, sostenedor del federalismo durante los años de 1829 a 1844.¹⁶

¹⁶ <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

Zacapu, se constituyó en Municipio el 10 de diciembre de 1831 y 1859 se le dio a su cabecera el título de Villa, siendo su nombre "Villa de Mier", en honor de Don Ruperto Mier, insurgente de esta región. El 20 de noviembre de 1861, se le cambio la denominación, quedando como "Zacapu de Mier". Actualmente el Municipio y su cabecera, llevan el nombre de Zacapu.¹⁶

2.8 VIVIENDA

De acuerdo al último censo levantado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), para vivienda y urbanización de Zacapu, Mich., para el 2010, el total de viviendas particulares habitadas es de 19,025, el promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas es de 3.9, las viviendas particulares habitadas con piso diferente de tierra es de 17,533.¹⁷

Las viviendas habitadas particulares divididas por cada servicio:

Viviendas habitadas que disponen de (2010):	Número de viviendas
agua de la red pública	18,264
drenaje	17,862
excusado o sanitario	18,658
energía eléctrica	18,719
refrigerador	16,128
televisión	18,073
lavadora	13,222
computadora	4,411

Tabla 3. Viviendas habitadas con diferentes servicios. Fuente INEGI

La inversión ejercida en programas de vivienda (miles de pesos) para el 2011 fue de 29,690 y las tomas instaladas de energía eléctrica es de 28,259.¹⁷

¹⁶ <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

¹⁷ <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/default.aspx?e=16>

2.9 VÍAS DE COMUNICACIÓN

Está situado a 79 Km. del Estado por la carretera federal No. 15 Morelia-Zamora, tiene comunicación a sus localidades por caminos de terracería; por Zacapu atraviesan vías férreas, tiene estación de ferrocarril. Cuenta con teléfono, cobertura de telefonía celular, telégrafo, correos, taxis, camiones colectivos y autobuses locales y foráneos; además de central de autobuses.¹⁸

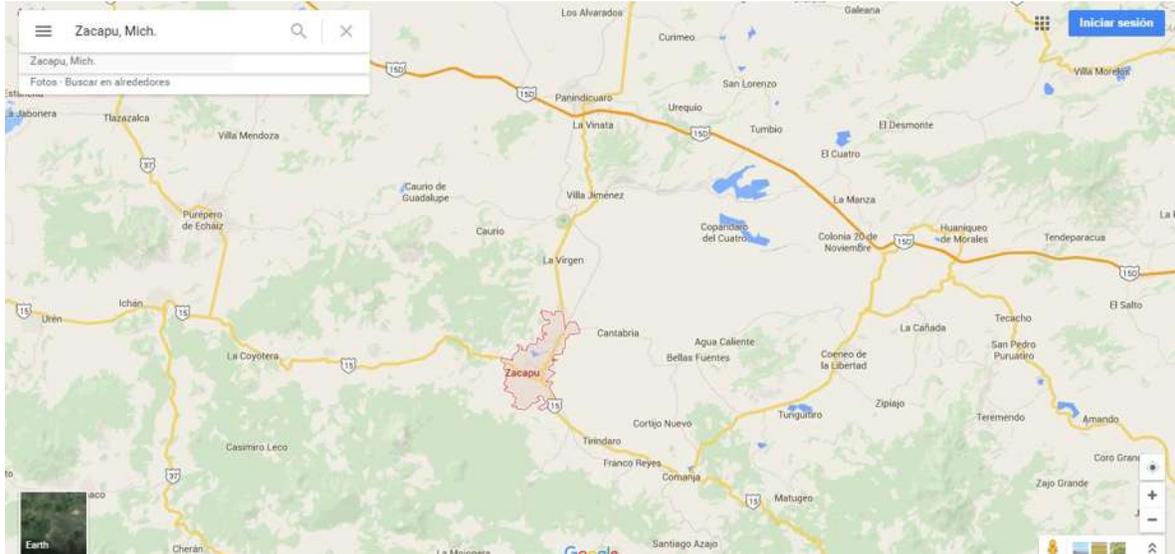


Imagen 4. <https://www.google.com.mx/maps/place/Zacapu,+Mich>.

2.10 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La población económicamente activa, representó en 1995, el 27.57% del total de la población y se ubicó principalmente en el sector terciario, siguiéndole el primario y secundario respectivamente. El índice de desocupación no alcanza el 1% de la población.¹⁸

Los principales cultivos son: maíz, alfalfa, lenteja, garbanzo y frijol, con una superficie de temporal de 5,7396 Has. y 7,308 de riego.¹⁸

¹⁸ <http://www.mexico-tenoch.com/gobernadores/michoacan/ZACAPU.htm>

Se produce principalmente durazno y capulín, y de manera esporádica la pera. Se cría principalmente aves, ganado porcino, bovino, caprino, ovino y colmenas. Existe un centro de producción acuícola, con especies como carpa Israel y barrigona en la comunidad de Buena Vista.¹⁸

Minería

Tiene yacimientos de diatomita.



Imagen 5. Ciénega de Zacapu, Michoacán. <https://sites.google.com/site/wwwzacapotacanendam/cap%C3%ACtulo12>

Explotación forestal

La superficie maderable es de 16,822 Has. y está ocupada por pino y encino, la no maderable es por matorrales diversos.¹⁸

Industria

En el ramo productivo, cuenta con industrias como CELANESE Mexicana, NOVACEL, Promotora Zacapu, que están enfocados al productos y la impresión del polipropileno y la envoltura de cigarro, hules y plástico, también cuenta con fábricas de muebles, entarimados, envasadora de leche, una procesadora de derivados del alcohol, aserraderos y un parque industrial abierto a los inversionistas.¹⁸

¹⁸ <http://www.mexico-tenoch.com/gobernadores/michoacan/ZACAPU.htm>

2.11 SERVICIOS PÚBLICOS

ORGANIGRAMA DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

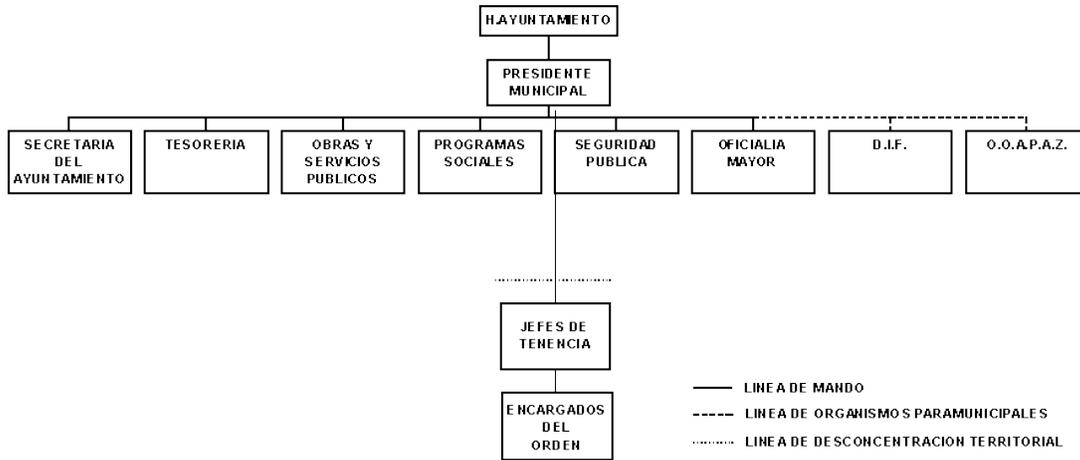


Imagen 6. <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

Secretaría del Ayuntamiento

Sus funciones son: Secretario de Actas del Ayuntamiento, Atención de Audiencia, Asuntos Públicos, Junta Municipal de Reclutamiento, Acción Cívica, Jurídico y Aplicación de Reglamentos, Archivo y Correspondencia, Educación, Cultura, Deportes, Salud, Trabajo Social.¹⁹

Tesorería.

Sus funciones son: Ingresos, Egresos, Contabilidad, Auditorías Causantes, Coordinación Fiscal, Recaudación en Mercados, Recaudación en Rastros.¹⁹

Obras y servicios Públicos.- Sus funciones son: Parques y Jardines, Edificios Públicos, Urbanismo, Mercados, Transporte Público, Rastro, Alumbrado, Limpia.¹⁹

Programas Especiales.- Sus funciones son: Planeación y Ejecución del Programa del Ramo 026, Deserción Escolar, Fondo de Desarrollo Social Municipal, Apoyo a la Producción, Reforestación.¹⁹

¹⁹ <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

Seguridad Pública.

Sus funciones son: Policía, Tránsito, Centro de Readaptación Municipal.¹⁹

Oficialía Mayor.

Sus funciones son: Personal, Adquisiciones, Servicios Generales, Almacén, Talleres.¹⁹

D.I.F.

Sus funciones son: Asistencia Social.¹⁹

O.O.A.P.A.S.-

Sus funciones son: Agua Potable, Alcantarillado.¹⁹

2.12 ANTECEDENTES CATASTRALES

Definitivamente desde el momento en que el hombre dejó de ser nómada y se convirtió en sedentario, desde ahí comenzó a valorar aquellos elementos que les resultaban indispensables para su sobrevivencia. Por ejemplo: Su territorio, área de caza y recolección de víveres, sus armas, unido a la seguridad que ellos le proporcionaban. Esto constituye la forma más remota de valorar un bien y objeto.²⁰

Posteriormente se generó la necesidad de intercambiar bienes a los cuales era necesario asignarles un valor en razón de su preferencia, acumulación o deseo, o simplemente por el hecho de cuantificar el tamaño de sus riquezas y bienes, esto contribuyó a identificar la importancia y valía de poseer un bien u objeto.²⁰



Imagen 7. <https://globachillerato.wordpress.com/2013/05/30/trueque-en-la-prehistoria/>

¹⁹ <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM16michoacan/municipios/16107a.html>

²⁰ <http://todosobrevaluacion.blogspot.mx/2010/06/historia-de-la-valuacion-en-mexico.html>

En el último cuarto del siglo pasado, la actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, estando enfocada a la agricultura, minería, ferrocarriles y comercio, y en forma reducida a la industria.²¹

Los préstamos hipotecarios sobre propiedades los concedían casi exclusivamente los particulares, y bastaba para ello una apreciación hecha por un arquitecto o ingeniero de la propiedad por hipotecar, sin que se llegase a lo que hoy constituye un avalúo.²¹

Los escasos avalúos que se practicaban en el siglo pasado eran los de carácter judicial, sin ceñirse a normas previamente establecidas, sino que en su mayor parte eran al leal saber y entender del perito designado.²¹

Los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo pasado, exclusivamente con fines tributarios del impuesto predial, que fue cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México.²¹

Para las construcciones se eliminaron los procedimientos de valuación tipo presupuestos, en los que había que calcular cantidades de obra y aplicar precios unitarios por cada renglón, por ser lentos y poco precisos. Por primera vez se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios por metro cuadrado cubierto, y aplicando un demérito por su estado de conservación, lo que vino a agilizar la elaboración de los avalúos.²¹

Cronología del desarrollo de la Valuación en México

Esta cronología nos permite ver de manera rápida los diferentes eventos que ocurrieron desde el año de 1886 hasta 1994, relacionados con la valuación en México, los cuales fueron moldeando lo que hasta ahora representa la valuación para nuestro país.

²¹ <http://www.indaabin.gob.mx/Servicios/historia%20moderna%20de%20la%20valuacion.pdf>

Año	Entidad	Asunto
1886	Secretaría de Hacienda	1era. Ley del Catastro en el D.f. Publicada en el Diario Oficial
1899	Secretaría de Hacienda	Se publica el Reglamento de Catastro en el D.F.
1917	Tesorería del D.F.	Ley de Hacienda en el D.F., bases para el impuesto predial
1924	Convención Nacional Bancaria	Se expide la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria
1925	Dirección de Pensiones Civiles	Otorgar crédito hipotecario a los servidores de los Poderes de la Unión, para compra de casas-habitación
1933	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas	Otorga créditos a Gobiernos de los Estados y Municipios para la ejecución de obras públicas
1935	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de seguros
1936	Comisión Nacional Bancaria	Revisión de los avalúos formulados por las hipotecarias.
1942	Departamento del Distrito Federal	Decreto que congela rentas en viviendas
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales que faculta para valuar los bienes nacionales.
1950	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa	Se publica el primer reglamento de CABIN (Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales) e integración del cuerpo colegiado tripartita
1954	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales
1962	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Se publica la Ley de Impuestos sobre la Renta
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No.526: Formato Mínimo para Avalúos
1965	Tesorería del D.F.	Último instructivo para la valuación a predios urbanos en el D.F.
1972	Instituto Nacional de Antropología e Historia	Ley de Monumentos, Sitios y zonas Arqueológicas

Tabla 4. INDAABIN

1972	Secretaría de Gobernación	Ley sobre régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F.
1974	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circulación No. 671: Reglas para la formulación de avalúos
1976	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Artículo No. 116 Ley de Sociedades Mercantiles, Registro de Valuadores
1976	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Ley General de Asentamientos Humanos
1978	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
1978	Comisión Nacional Bancaria y de seguros	Circular No. 674: Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos, para instituciones de crédito y las organizaciones auxiliares
1980	Tesorería del D.F.	Se publica la Gaceta Oficial de los nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No.843: Requisitos para refrendo de credenciales de Perito Valuador
1981	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales	Se publica el nuevo Reglamento de esta Comisión, creando delegaciones regionales
1981	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros	Circular No. 856: Actualización de avalúos de patrimonio inmobiliario de las instituciones de crédito para re expresión de sus estados financieros
1982	Comisión Nacional de Valores	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores
1982	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	Art. No. 6: Se autoriza a las sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los corredores Públicos, para practicar avalúos para efectos fiscales
1986	Comisión Nacional Bancaria y de seguros	Efectos de re expresión de estados financieros de las instituciones de crédito y organizaciones auxiliares y empresas de servicios complementarios y conexos
1987	Secretaría de Gobernación	Se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales, facultando a las S.N.C. a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de la Administración Pública Federal

Tabla 4. INDAABIN

1987	Comisión Nacional Bancarías y de seguros	Se publican los criterios y metodologías de valuación
1988	Banco de México	Circular No. 33788: Reglas a las que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de avalúos
1988	Comisión Nacional Bancarías y de Seguros	Circular No. 1018: Disposiciones generales sobre práctica de avalúos
1994	Comisión Nacional Bancarías y de Seguros	Circular No. 1201: Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos
1994	Comisión Nacional Bancarías y de Seguros	Circular No. 1202: Se da a conocer el formato único para avalúos de inmuebles

Tabla 4. INDAABIN

Historia de las oficinas de Rentas en Michoacán

El 21 de Diciembre de 1824 el gobierno y el congreso del Estado de Michoacán en su decreto No. 26 constituyen 10 Administraciones de Rentas en todo el Estado, siendo cabecera para todas las localidades cercanas: Pátzcuaro, Zamora, Jiquilpan, La Piedad, Ario, Puruándiro, Maravatio, Zitácuaro, Huetamo, Apatzingán.²²

En materia predial las fincas urbanas pagaban el 4% de su valor real. El cobro era directo con visitadores.²²

De 1885 a 1914, los Gobiernos y el Congreso del Estado, desarrollan una política de eximir de impuesto predial a quienes cultiven cacao, vainilla, algodón y otros productos, así como a los que construyan fábricas, industrias y nuevas colonias.²²

El 10 de agosto de 1916, el Gobernador, General Alfredo Elizondo, el Congreso del Estado y el Tesorero del Estado D. Carreón establecieron la Dirección Técnica de Catastro.²²

En 1914 se publicó la primera Ley de Catastro para el Estado de Michoacán.²³

²² Oficina de Rentas de Zacapu, Mich.

²³ http://www.inegi.org.mx/geo/contenidos/catastro/doc/marco_juridico.pdf

Avalúo de Banco SERFIN de 1985:



BANCA SERFIN. S.N.C.
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

AVALUO
DIVISION FIDUCIARIO

ANTECEDENTES 357

Nombre del solicitante: LIC. JOSE RIVERA FERRERA
 Nombre del propietario: ALBINO GARCIA LOPEZ
 Inmueble que se valúa: CASA HABITACION
 Cuenta predial: I. ALTAMIRANO S/N
 ZACAPU MICH.
 Ubicación:

CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de Zona: HABITACIONAL
 Densidad de Construcción: 100%
 Tipo de Construcción: MEDIO ECONOMICO
 Servicios Municipales en la Zona: COMPLETOS

TERRENO

Medidas colindancias y superficie según:

NORTE: 15.00 mts. con Esperanza y Jesús Vega, barda med,
 SUR: 15.00 mts. con Salvador López, barda de por medio
 ORIENTE: 16.00 mts. con Salvador López, barda de por medio
 PONIENTE: 16.00 mts. con Ramón García, barda propia

EDAD APROX: SUPERFICIE 240.00 M²

AVALUO DIRECTO			
Sup.	240.00 M2.	de terreno a \$	1,000.00 \$ 240,000.00
Sup.			\$
Sup.	240.00 M2.	de construcción a \$	4,000.00 \$ 960,000.00
Sup.			\$
VALOR DIRECTO			\$ 1,200,000.00
Valor al 1.º Ene. 1973 \$ 804,000.00			\$

HACEMOS CONSTAR QUE
ESTE AVALUO NO ES
PARA EFECTOS LITIGIOSOS

Zacapu, Mich. a 28 de Enero de 1985

ING. LUIS JAVIER MENDOZA CRUZ
REG. C.H.B. Y DE S. 647
REG. T.C.M./C.M.T. 0008
Jrt

VALUADOR



BANCA SERFIN. S.N.C.
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

División Fiduciaria

MICH. 132

Imagen 8. Avalúo de SERFIN 1985 de Zacapu, Mich.

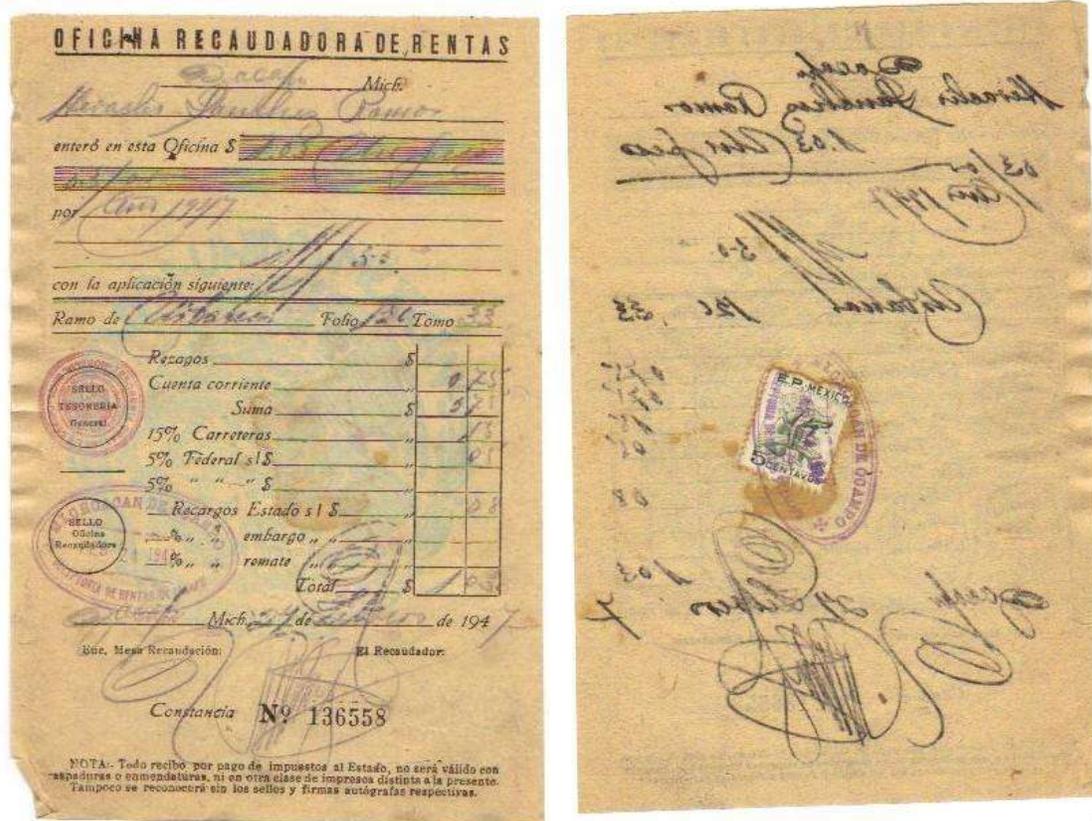


Imagen 9. Boleta predial de 1947 de Zacapu, Mich.



Imagen 10. Boleta predial de 2015 de Zacapu, Mich.

CAPÍTULO II.-ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

A partir de 1994 La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros da a conocer el formato único para avalúos de inmuebles:

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR				LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO			
AVALÚO CATASTRAL URBANO							
						No. AVALUO	00001/2013
DATOS DE IDENTIFICACIÓN						FECHA	
SOLICITANTE:							
PROPIETARIO:		INM. A VALUAR					
No. CUENTA PREDIAL			C. 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:			
MUROS		VIDRIERIA:		ELÉCTRICA:			
ENTREPISO		LAMBRINES		GAS:			
TECHO		PISOS:		ESPECIALES:			
		HERRERÍA:					
		PINTURA					
		CARPINTERÍA					
		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. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
CONSTRUCCIÓN							
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
VALOR TOTAL CATASTRAL.				\$0.00			
(00/100 M.N.)							

Imagen 11. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO II.-ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR	LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO
REPORTE FOTOGRAFICO	
(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
MACROLOCALIZACIÓN	MICROLOCALIZACIÓN
<p>NORTE</p> 	<p>NORTE</p> 
NOTA:	
<p>PERITO VALUADOR</p> <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SFA/DC 000</p>	

Imagen 11. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO II.-ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

Formato de avalúo para predios rústicos:

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR										LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO											
AVALÚO CATASTRAL RÚSTICO																					
															No. AVALUO		00001/2013				
DATOS DE IDENTIFICACIÓN															FECHA						
SOLICITANTE:																					
PROPIETARIO:																					
No. CUENTA PREDIAL				C. CATASTRAL				INM. A VALUAR													
CALLE o CAMINO																					
ESTADO:				MUNICIPIO:				LOCALIDAD:													
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:																					
NORTE:																					
SUR:																					
ORIENTE:																					
PONIENTE:																					
SUP. FÍSICA TOTAL:				HAS.		SUPERFICIE DE ESC:				HAS.											
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:													
MUROS				VIDRIERIA:				ELÉCTRICA:													
ENTREPISO				LAMBRINES				GAS:													
TECHO				PISOS:				ESPECIALES:													
				HERREPIA:																	
				PINTURA																	
				CARPINTERIA																	
				REC. ESPECIAL																	
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL																					
DEL TERRENO										USO											
TIPO DE TIERRA				SUPERFICIE HAS.				V. UNITARIO/HA.				IMPORTE									
												\$0.00									
												\$0.00									
												\$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									
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN												\$0.00									
VALOR TOTAL CATASTRAL.												\$0.00									
(00/100 M.N.)																					
COORDENADAS DE UBICACION DEL PREDIO																					
1																					
2																					
3																					

Imagen 12. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO II.-ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZACAPU, MICH.

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR	LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO
REPORTE FOTOGRAFICO	
(DE 1 A 4 FOTOGRAFÍAS)	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
MACROLOCALIZACIÓN	MICROLOCALIZACIÓN
<p>NOTA:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>	
PERITO VALUADOR	
<div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: 0 auto; padding: 2px;"> NOMBRE DEL PERITO VALUADOR </div>	
ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO	
CED. PROF. CED. ESP. EN VAL.	
REG. SFA/DC 000	

Imagen 12. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

3.1 MARCO INSTITUCIONAL Y NORMATIVO DE CATASTRO

El Catastro en México es regulado de manera directa por la Ley de Catastro de cada Estado o por la Ley de Catastro Municipal de cada Entidad Federativa y sus respectivos Reglamentos, según se encuentre total o parcialmente descentralizada esta función hacia los municipios. Sin embargo, existen otras normativas legales que inciden en el control y administración de la tierra, como son²⁴:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los siguientes artículos: 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; 36, Fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; 73, Fracción XIX, que establece la facultad al Congreso de la Unión para fijar las reglas a que deberá sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de éstos; 121, Fracción II, determina que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.²⁴
- La Ley Agraria, reglamentaria del artículo 127 constitucional, norma lo relacionado con la propiedad ejidal y comunal.²⁴
- La Ley General de Bienes Nacionales, cuyo objeto principal consiste en establecer los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación y el régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal.²⁴
- La Ley General de Asentamientos Humanos²⁵, que tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.²⁴

²⁴ <https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/el-catastro-en-mexico.pdf>

²⁵ Esta ley federal tiene sus equivalentes en las entidades federativas, dada la concurrencia de los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal, en materia de desarrollo urbano; Sus nombres por lo general son: Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado, o Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 115:

IV. Los Municipios administrarán 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 las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso²⁶:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados 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.²⁶

Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.²⁶

b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.²⁶

c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.²⁶

Las Leyes Federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.²⁶

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.²⁶

²⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

3.3 INDICADORES DEL MARCO LEGAL CATASTRAL

En Zacapu, Mich. Se tiene un atraso en temas de Catastro:

- No se cuenta con una actualización del mapa catastral, su última actualización fue en el 2013, pero en este no se incluyen fraccionamientos de 8 años y nuevas colonias.
- No se ha elaborado ninguna propuesta para dar valores a los nuevos fraccionamientos, y por lo tanto, actualizar el mapa catastral.
- Las tasas para el impuesto predial no se han actualizado, se utilizan las del año 2013.
- No se lleva un control de los predios que no están al corriente con el pago del impuesto predial.
- No se tienen actualizados los valores catastrales de los predios edificados, por tal razón se tienen varias tasas para el impuesto predial, porque existen predios que no se actualizan sus valores desde 1980.

3.4 LEY DE INGRESOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MICHOACÁN 2015

Esta disposición es el instrumento jurídico que da facultades a los H. Ayuntamientos para cobrar los ingresos a que tiene derecho. En la Ley de Ingresos Municipales se establece de manera clara y precisa los conceptos que representan ingresos para el Municipio y las cantidades que recibirá el Ayuntamiento por cada uno de esos conceptos. De conformidad con el artículo 115 Constitucional, el proyecto de esta Ley debe ser elaborado por la Tesorería Municipal con estricto apego a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado, el Código Fiscal Municipal, la Ley de Hacienda Municipal y demás disposiciones fiscales vigentes.²⁷

Una vez elaborado el proyecto de Ley de Ingresos por la tesorería, se presenta al Presidente Municipal. Este, a su vez, lo expone ante el Ayuntamiento en sesión de cabildo para que se discutan los conceptos de ingresos, así como las cuotas y tarifas determinadas. Ya aprobado por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal presenta el proyecto de Ley al Congreso del Estado, donde se discute, sanciona y aprueba. Posteriormente, se envía al ejecutivo estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado. La vigencia de esta Ley es de un año a partir de su publicación. Este lapso se inicia el primero de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.²⁷

NOMBRE DEL MUNICIPIO: ZACAPU, MICHOACÁN					
				TOTAL DEL PRESUPUESTO:	132,412,186.00
CÓDIGO	RUBRO / TIPO / CLASE / CONCEPTO				ANUAL
					EXISTENCIA PERIODO ANTERIOR
1				IMPUESTOS	8,706,495.00
1	1	0	11	IMPUESTOS SOBRE ESPECTACULOS PUBLICOS	215,212.00
1	1	0	21	IMPUESTO SOBRE RIFAS, LOTERIAS, CONCURSOS Y SORTEOS	31,200.00
1	2	0	11	IMPUESTO PREDIAL URBANO	6,717,673.00
1	2	0	12	IMPUESTO PREDIAL RUSTICO	1,277,255.00
1	2	0	21	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANO	465,155.00
1	2	0	22	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES RUSTICO	-
2				CUOTAS Y APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL	-

Tabla 5. Ingresos 2015, fuente: Periódico Oficial de Zacapu, Mich.

²⁷ http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/Resource/335/1/images/guia06_prooyecto_de_ley_de_ingresos_municipales.pdf

3.4.1 TASA PARA EL IMPUESTO PREDIAL

Durante el comienzo de año, todos los estados estarán cobrando el impuesto Predial 2015, el impuesto que grava la valoración que tienen los predios rústicos y urbanos; considerados así a: terrenos, edificaciones e instalaciones fijas siempre que formen parte integrante del mismo.²⁸



Imagen 14. <http://losimpuestos.com.mx/wp-content/uploads/predial-2014.jpg>

La particularidad del impuesto Predial 2015, como cada año, es que se trata íntegramente de jurisdicción municipal. Es decir que, tanto la cobranza, como recaudación, administración y fiscalización del impuesto Predial es responsabilidad de la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio. En este caso, entonces, vemos que ya no importa en dónde se encuentre radicada la persona titular, sino en dónde esté emplazado el terreno.²⁸

Es un gravamen que alcanza a gravar una propiedad o posesión inmobiliaria. Los que abonan esta contribución son todos los propietarios de un inmueble, ya sea vivienda, oficina, edificio o local comercial.²⁸

Es un impuesto que no es una innovación en nuestro país, dado que se cobra en muchos otros, y se basa en el supuesto de que todos los propietarios de un bien inmueble deben aportar una cuota anual al estado en forma de tributo. El impuesto Predial se paga y se calcula de manera anual, siempre durante los primeros dos meses del año.²⁸

²⁸ <http://losimpuestos.com.mx/predial/>

PREDIOS URBANOS:

El Impuesto Predial que se cause conforme a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo I, de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán, en relación con predios urbanos, se causará, liquidará y pagará, tomando como base el valor catastral registrado más reciente que se haya determinado, en los términos de lo dispuesto por los artículos 6° sexto y 7° séptimo de dicha Ley y aplicando las siguientes tasas²⁹:

CONCEPTO	TASA
A los registrados hasta 1980.	2.50% anual
A los registrados durante los años de 1981, 1982 y 1983.	1.00% anual
A los registrados durante los años de 1984 y 1985.	0.375% anual
A los registrados a partir de 1986.	0.250% anual
A los registrados de construcciones en sitios ejidales y comunales.	0.125% anual

Tabla 6. Ley de Ingresos Zacapu 2013.

Independientemente del valor catastral, la cuota anual de este impuesto, tratándose de predios urbanos, en ningún caso será inferior al equivalente a tres días de salario mínimo general vigente en el Estado de Michoacán, al día 1° primero de enero de 2014.²⁹

PREDIOS RÚSTICOS:

El Impuesto Predial que se cause conforme a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo I, de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán, en relación con predios rústicos, se causará, liquidará y pagará, tomando como base el valor catastral registrado más reciente que se haya determinado, en los términos de lo dispuesto por los artículos 6° sexto y 7° séptimo, de dicha Ley y aplicando las siguientes tasas²⁹:

CONCEPTO	TASA
A los registrados hasta 1980.	3.75% anual
A los registrados durante los años de 1981, 1982 y 1983.	1.0 % anual
A los registrados durante los años de 1984 y 1985.	0.75% anual
A los registrados a partir de 1986.	0.25% anual
A los registrados de construcciones en sitios ejidales y comunales.	0.25% anual

Tabla 7. Ley de Ingresos Zacapu 2013.

Para el efecto de lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán, se aplicarán a los valores fiscales la siguiente tasa²⁹:

²⁹ Ley de Ingresos Zacapu 2013.

CONCEPTO	TASA
Predios ejidales y comunales.	0.25% anual

Tabla 8. Ley de Ingresos Zacapu 2013.

Independientemente del valor catastral, la cuota anual de este impuesto, tratándose de predios rústicos, en ningún caso será inferior al equivalente a dos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Michoacán, al día 1º primero de enero de 2014.²⁹

3.4.2 VALORES UNITARIOS DE TERRENO

B. PLANO INDICE DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO

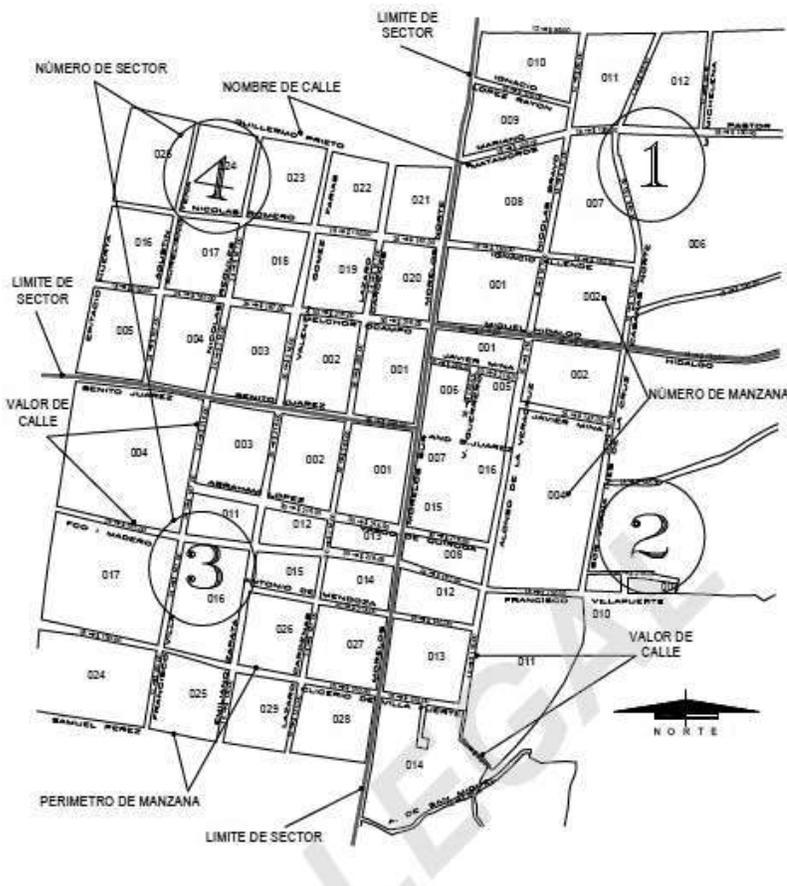


Imagen 15. Instructivo Técnico de la Valuación Michoacán

²⁹ Ley de Ingresos Zacapu 2013.

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL



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																																																																											
1.00	2.0	3.0	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



FACTORES DE ACTUALIZACIÓN															
991-92	1.1972	1994-95	1.0993	1997-98	1.1777	00-2001	1.0997	03-2004	1.0998	06-2007	1.0409	09-2010	1.0396	2013	1.0418
992-93	1.1296	1995-96	1.4846	1998-99	1.1749	01-2002	1.0938	04-2005	1.0542	07-2008	1.0392	10-2011	1.0431	2014	1.0362
993-94	1.0971	1996-97	1.2777	1999-00	1.1391	02-2003	1.0938	05-2006	1.0291	08-2009	1.0623	11-2012	1.0348	2015	1.0417
Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos	25 de julio salario mínimo 2014				S	1.594	SALARIO MÍNIMO 2014				63.77				
Valor Catastral Mínimo para Predios Rústicos	12 de julio salario mínimo 2014				S	7.65	SALARIO MÍNIMO 2015				66.45				

Tabla 9. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/wp-content/uploads/2015/03/tablasdevalores2015.pdf>

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL



VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA 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	\$ 13,863	\$ 14,718	\$ 15,284	\$ 15,943	\$ 16,498	\$ 17,188	\$ 17,810	\$ 18,464
RIEGO MECANICO	\$ 10,005	\$ 10,397	\$ 11,045	\$ 11,471	\$ 11,965	\$ 12,381	\$ 12,899	\$ 13,366	\$ 13,868
HUMEDAD	\$ 6,868	\$ 6,929	\$ 7,381	\$ 7,645	\$ 7,974	\$ 8,251	\$ 8,596	\$ 8,907	\$ 9,214
TEMPORAL DE PRIMERA	\$ 4,001	\$ 4,158	\$ 4,417	\$ 4,587	\$ 4,785	\$ 4,952	\$ 5,159	\$ 5,348	\$ 5,548
TEMPORAL DE SEGUNDA	\$ 2,868	\$ 2,771	\$ 2,944	\$ 3,058	\$ 3,190	\$ 3,301	\$ 3,439	\$ 3,583	\$ 3,722
TEMPORAL DE TERCERA	\$ 1,862	\$ 1,727	\$ 1,835	\$ 1,908	\$ 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	\$ 3,338	\$ 3,487	\$ 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

98-1999	1.1740	01-2002	1.0538	04-2005	1.054207-2008	1.0392	10-2011	1.0431	13-2014	1.0362	
99-2000	1.1391	02-2003	1.0538	05-2006	1.0291	8-2009	1.0623	11-2012	1.0348	14-2015	1.0417
00-2001	1.0887	03-2004	1.0398	06-2007	1.040909-2010	1.0306	12-2013	1.0418			

Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 días de salario mínimo 2014)	\$	1,294	SALARIO MINIMO 2014	\$	62.77
Valor Catastral Mínimo para Predios Rusticos (12 días de salario mínimo 2014)	\$	793	SALARIO MINIMO 2015	\$	66.45

Tabla 10. <http://www.secfinanze.michoacan.gob.mx/wp-content/uploads/2015/03/tablasdevalores2015.pdf>

3.4.3 VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN





VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	CATEG.	GRADO DE CALIDAD	CÓDIGO	CATEGORÍA	VALOR ANO 2009	VALOR ANO 2010	VALOR ANO 2011	VALOR ANO 2012	VALOR ANO 2013	VALOR ANO 2014	VALOR ANO 2015		
1	ANTIGUO	1	HABITACIONAL	ECONOMICA	MALO 1	1111	10	\$ 395	\$ 410	428	443	452	479	488
				REGULAR 2	1112	9	\$ 527	\$ 547	571	591	616	638	666	
				BUENO 3	1113	8	\$ 666	\$ 692	722	747	778	806	840	
			2	MALO 1	1121	7	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003	
				REGULAR 2	1122	6	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174	
				BUENO 3	1123	5	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337	
		3	MALO 1	1131	4	\$ 1,222	\$ 1,272	1,432	1,482	1,544	1,600	1,667		
			REGULAR 2	1132	3	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016		
			BUENO 3	1133	2	\$ 1,873	\$ 1,938	1,813	1,876	1,954	2,025	2,109		
			MUY BUENO 4	1134	1	\$ 1,855	\$ 1,930	2,013	2,083	2,170	2,248	2,343		
			2	ECONOMICA	MALO 1	1211	10	\$ 395	\$ 410	428	443	462	479	488
				REGULAR 2	1212	9	\$ 527	\$ 547	571	591	616	638	666	
	BUENO 3	1213		8	\$ 666	\$ 692	722	747	778	806	840			
	2	MALO 1		1221	7	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003		
		REGULAR 2		1222	6	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174		
		BUENO 3		1223	5	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337		
	3	MALO 1	1231	4	\$ 1,222	\$ 1,272	1,432	1,482	1,544	1,600	1,667			
		REGULAR 2	1232	3	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016			
		BUENO 3	1233	2	\$ 1,873	\$ 1,938	1,813	1,876	1,954	2,025	2,109			
		MUY BUENO 4	1234	1	\$ 1,855	\$ 1,930	2,013	2,083	2,170	2,248	2,343			
		1	ECONOMICA	MALO 1	2111	20	\$ 666	\$ 692	722	747	778	806	840	
			REGULAR 2	2112	19	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003		
	BUENO 3		2113	18	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174			
	2		MALO 1	2121	17	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337		
REGULAR 2			2122	16	\$ 1,222	\$ 1,272	1,432	1,482	1,544	1,600	1,667			
BUENO 3			2123	15	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016			
3	MALO 1	2131	14	\$ 1,855	\$ 1,930	2,013	2,083	2,170	2,248	2,343				
	REGULAR 2	2132	13	\$ 2,121	\$ 2,203	2,298	2,378	2,477	2,567	2,674				
	BUENO 3	2133	12	\$ 2,647	\$ 2,749	2,867	2,967	3,091	3,203	3,337				
	MUY BUENO 4	2134	11	\$ 2,179	\$ 2,302	3,444	3,564	3,713	3,847	4,007				
	2	ECONOMICA	MALO 1	2211	20	\$ 666	\$ 692	722	747	778	806	840		
		REGULAR 2	2212	19	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003			
BUENO 3		2213	18	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174				
2		MALO 1	2221	17	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337			
		REGULAR 2	2222	16	\$ 1,222	\$ 1,272	1,432	1,482	1,544	1,600	1,667			
		BUENO 3	2223	15	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016			
3	MALO 1	2231	14	\$ 1,855	\$ 1,930	2,013	2,083	2,170	2,248	2,343				
	REGULAR 2	2232	13	\$ 2,121	\$ 2,203	2,298	2,378	2,477	2,567	2,674				
	BUENO 3	2233	12	\$ 2,647	\$ 2,749	2,867	2,967	3,091	3,203	3,337				
	MUY BUENO 4	2234	11	\$ 2,179	\$ 2,302	3,444	3,564	3,713	3,847	4,007				
	1	ECONOMICA	MALO 1	3111	28	\$ 527	\$ 547	571	591	616	638	666		
		REGULAR 2	3112	28	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003			
BUENO 3		3113	27	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174				
2		MALO 1	3121	26	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337			
		REGULAR 2	3122	26	\$ 1,274	\$ 1,427	1,489	1,541	1,605	1,663	1,732			
		BUENO 3	3123	24	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016			
3	MALO 1	3131	23	\$ 1,857	\$ 1,859	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016				
	REGULAR 2	3132	22	\$ 1,855	\$ 1,930	2,013	2,083	2,170	2,248	2,343				
	BUENO 3	3133	21	\$ 2,121	\$ 2,203	2,298	2,378	2,477	2,567	2,674				
	1	ECONOMICA	MALO 1	3111	38	\$ 395	\$ 410	428	443	462	479	488		
		REGULAR 2	3112	37	\$ 527	\$ 547	571	591	616	638	666			
		BUENO 3	3113	36	\$ 666	\$ 692	722	747	778	806	840			
2		MALO 1	3121	35	\$ 795	\$ 826	862	892	929	963	1,003			
		REGULAR 2	3122	34	\$ 921	\$ 967	1,009	1,044	1,088	1,127	1,174			
		BUENO 3	3123	33	\$ 1,060	\$ 1,101	1,148	1,188	1,238	1,283	1,337			
3	MALO 1	3131	32	\$ 1,222	\$ 1,272	1,432	1,482	1,544	1,600	1,667				
	REGULAR 2	3132	31	\$ 1,597	\$ 1,659	1,731	1,791	1,866	1,934	2,016				
	BUENO 3	3133	30	\$ 1,873	\$ 1,938	1,813	1,876	1,954	2,025	2,109				
FACTORES DE ACTUALIZACIÓN														
2001/1.0887		2004 / 1.0326		2007/1.0409		2010/1.0386		2012/1.0416		2015				
										1.0417				
2002/1.0558		2005 / 1.0542		2008/1.0592		2011/1.0431		2014/1.0362		SALARIO MÍNIMO 2012				
										59.09				
2003/1.0558		2006 / 1.0291		2009/1.0623		2012/1.0346				SALARIO MÍNIMO 2013				
										61.26				
										SALARIO MÍNIMO 2014				
										63.71				
										SALARIO MÍNIMO 2015				
										66.49				
Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 días de salario mínimo 2014)								\$		1,534				
Valor Catastral Mínimo para Predios Rústicos (12 días de salario mínimo 2014)								\$		795				

Tabla 11. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/wp-content/uploads/2015/03/tablasdevalores2015.pdf>

3.5 INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN

El Instructivo Técnico de Valuación Catastral, complementa las normas establecidas en la Ley de Catastro y su Reglamento. Es un instrumento que establece criterios, técnicas y conceptos para llevar a cabo la valuación de los inmuebles, a efecto de determinar su valor catastral, el que constituye la base para determinar los impuestos a la propiedad inmobiliaria. El Instructivo Técnico de Valuación Catastral, contiene el conjunto de normas que regulan el procedimiento para valorar las características del terreno y de la construcción, a fin de clasificarlos y asignarles los valores unitarios oficiales de terreno y construcción autorizados por el Congreso del Estado, y determinar su valor catastral.³⁰

El documento se integra en nueve capítulos que incluyen: Normas Generales, Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Revisión de Avalúos, Elementos Cartográficos para la Valuación Catastral, Criterios de Valuación, Características de la Construcción por Tipo y Uso, Formato de Avalúo Catastral, Procedimientos de Valuación y Ejemplos, tabla de actualización de Valores Unitarios de Construcción y de Terrenos Rústicos, así como un Glosario de Términos.³⁰

³⁰ Instructivo Técnico de la Valuación en Michoacán 2015.

3.5.1 MÉTODO DE VALUACION POR PARTIDA

Avalúo es el dictamen técnico realizado, por personal técnico de las áreas de Catastro de las oficinas rentísticas, de la Autoridad Municipal, de la propia Dirección de Catastro y por un perito valuador registrado y autorizado por la Secretaría de Finanzas y Administración, en el que se determina el valor catastral de un inmueble con base en sus características físicas, de ubicación, de uso, estado de conservación, calidad de la tierra en su caso, cubriendo los requisitos mínimos de forma y contenido señalados, y que se constituirá en la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles y predial.³⁰

PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN

Procedimiento de Valuación.

Para la elaboración del avalúo catastral el valuador deberá obtener la información siguiente³⁰:

1. Datos del Predio: Esta información está compuesta por:

1.1 Cuenta predial.

1.2 Clave catastral.

1.3 Ubicación.

2. Datos del propietario o poseedor.

3. Domicilio para recibir notificaciones.

4. Nombre del solicitante y finalidad del avalúo.

5. Antecedentes de la escritura o del título de propiedad.

6. Medidas colindancias y superficie.

7. Características de la zona.

8. Servicios de infraestructura y urbanización.

9. Croquis de localización y levantamiento del predio.

³⁰ Instructivo Técnico de Valuación Michoacán

10. Coordenadas UTM (En predios rústicos).

11. Elementos de construcción del inmueble (esta información es la que define las calidades y tipo de construcción existentes en dicho predio).

11.1 Valor del terreno.

11.2 Valor de las construcciones. La suma de los valores dará como resultado el valor catastral del predio.

12. Determinación del valor catastral: Para la determinación de los valores unitarios de los predios rústicos, se consideran por hectárea las clases o tipos siguientes:

- a) Riego por gravedad.
- b) Riego mecánico.
- c) Humedad.
- d) Temporal de primera.
- e) Temporal de segunda.
- f) Temporal de tercera.
- g) Agostadero.
- h) Eriazo.
- i) Monte alto.
- j) Monte bajo.

Clave catastral: clave numérica que asigna la Autoridad Catastral Estatal a un predio, a fin de conocer su ubicación geográfica y demás características de su registro, la cual se integra por treinta y un caracteres que corresponden a los componentes siguientes: Estado, Región Catastral, Municipio, Zona Catastral, Localidad, Sector Catastral, Manzana, Número del Predio, Edificio y Unidad³¹.

Numero de caracteres	2	3	3	2	2	3	3	6	3	3
Componentes Clave Catastral	Estado	Región Catastral	Municipio	Zona Catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Depto.

Tabla 12. Instructivo técnico de valuación Michoacán

³¹ Reglamento de la Ley de Catastro Michoacán

Cuenta Predial: Al número de control consecutivo que asigna la Autoridad Catastral Estatal a los predios registrados, con el propósito de identificarlos en tanto se les determina la Clave Catastral que le corresponda; Código alfanumérico único que se asigna para conocer la historia de un inmueble.³¹

	Administrativo	Oficina de rentas	Régimen de predio	Numero de acta registral
No. CUENTA PREDIAL	01	1101	1	002362

Tabla 13. Instructivo técnico de valuación Michoacán

Régimen de predio: urbano (1) o rústico (2)

Valor catastral del terreno:

Valor de la calle Fray Jacobo Daciano:

2013→\$346.00 (valor del mapa catastral de Zacapu, Mich.)

2015→\$374.00 (valor actualizado en las tablas de valores unitarios de terreno)

Valor catastral de terreno= superficie * valor de calle

Valor catastral de terreno= 900 m² * \$374.00

Valor catastral de terreno= \$336,600.00

Valor catastral de construcción:

BLOQUE	CODIGO	SUPERFICIE/M ²	V.UNITARIO	V.CATASTRAL
A	2123	381	\$ 2,015.00	\$ 767,715.00
B	2312	165	\$ 1,003.00	\$ 165,495.00
Valor catastral total de construcción=				\$ 933,210.00

Valor catastral total= valor catastral de terreno + valor catastral de construcción

Valor catastral total= \$336,600 + \$933,210.00

Valor catastral total= \$1,269,810.00

Nota:

De inversión al año 2000→\$472,352.745

BLOQUE	CODIGO	SUP./M ²	V.UNITARIO→2015	V.UNITARIO→2000	V.CATASTRAL→2000
A	2123	381	\$ 2,015.00	\$ 1,019.91	\$ 388,585.71
B	2312	165	\$ 1,003.00	\$ 507.68	\$ 83,767.04
Valor catastral de inversión al 2000=					\$ 472,352.75

³⁰ Instructivo Técnico de Valuación Michoacán

³¹ Reglamento de la Ley de Catastro Michoacán

3.5.2 CONCEPTOS PARA LA VALUACIÓN

Es el Capítulo noveno del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán:

Acabados: Son los recubrimientos de: muros, techos, pisos, fachadas, escaleras etc., que se complementan con la vidriería, herrería y carpintería.

Área Privativa: Es aquella de uso exclusivo del condómino, es decir del propietario de un inmueble constituido bajo régimen de propiedad en condominio.

Avalúo Catastral: El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad catastral, que permite determinar el valor catastral de un inmueble.

Condominio: El inmueble sin construcción, o bien, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, y que pertenece a distintos propietarios con elementos o partes comunes de carácter indivisible (indivisos).

Construcciones: Las edificaciones u obras de cualquier tipo, destino o uso, al igual que los equipos e instalaciones adheridas que para fines valuatorios se clasifican en:

a) Provisionales: Las que por sus características constructivas tienen un uso temporal. Ejemplo.- Bodega de materiales.

b) Permanentes: Las que cuentan con cimentación y estructuras definitivas.

Construcción de Calidad Económica: Aquella construida con estructuras y materiales de bajo costo y que no tiene de instalaciones especiales.

Construcción de Calidad Media: Aquella que se encuentra construida con estructuras normales, materiales de regular y buena calidad, que cuenta con pocas instalaciones especiales y que su equipamiento es de costo medio.

Construcción de Calidad Superior: Aquella que se encuentra construida con estructuras de costo elevado y altas especificaciones, materiales de primera calidad, que cuenta con instalaciones especiales y equipamiento costoso.

Construcción de Uso Industrial Ligera: Aquella cuyos espacios son pequeños y que carece de instalaciones especiales.

Construcción de Uso Industrial Mediana: Aquella cuyos espacios son de dimensiones regulares, teniendo algunas instalaciones especiales.

Construcción de Uso Industrial Pesado: Aquella cuyos espacios son de grandes dimensiones, requiriendo de instalaciones especiales.

Demérito o Decremento: Es la disminución del valor catastral de un inmueble conforme a los criterios del Capítulo Cuarto de este Instructivo.

Eriazo: Suelos en formación no susceptibles de ninguna labor agrícola, son suelos pobres.

Escritura Constitutiva de Régimen en Condominio: Es aquella que define y respalda una propiedad en condominio.

Estado de Conservación: Es el estado físico que presentan los elementos de Construcción de un inmueble, pudiendo ser bueno, regular y malo.

Estructura: Elementos que integran y sostienen una edificación, que se compone de cubiertas, soportes y cimentación.

Fondo: La longitud de la perpendicular trazada a partir del frente del lote y medida hasta el vértice o punto perimetral más alejado.

Fraccionamiento: La división de un terreno en lotes que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Frente: La parte del lote que linda con la calle que permite el acceso al mismo.

Fusión: La unión de dos o más predios colindantes en uno solo.

Incremento: Es el aumento en porcentaje que se aplica al valor catastral del inmueble conforme a los criterios del Capítulo Cuarto de este Instructivo.

Indiviso: Es el porcentaje de los espacios comunes que corresponde de manera proporcional a los condóminos.

Indiviso Arquitectónico: Es el porcentaje del terreno que proporcionalmente corresponde a las áreas privativas sobre el cual tiene derecho cada condómino.

Indiviso Jurídico: Es el porcentaje de las áreas comunes construidas que corresponde a cada condómino, que se consigna en la escritura constitutiva.

Instalaciones Básicas: Son las instalaciones, sanitaria, hidráulica y eléctrica.

Instalaciones Especiales: Están formadas por el aire acondicionado, circuito cerrado de T.V., Video portero, circuito de audio, jacuzzi, vapor, sauna, alberca, elevador, interfón, etc.

Lote: Fracción de terreno con o sin construcción cuyos linderos están determinados legal y físicamente. En caso de condominios, el lote es el área común que se determina en función de un porcentaje o indiviso estipulado por la ley de condominios.

Lote a Nivel: Aquel cuya superficie tiene una pendiente similar al nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote Accidentado o Rugoso: Aquel cuya superficie presenta depresiones o elevaciones distribuidos en toda su superficie.

Lote Cabecero: 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 esta a un nivel superior respecto del nivel de la calle al frente del lote.

Lote en Desnivel: Aquel que en su superficie presenta pendientes ascendentes o descendentes nombrándoseles escarpados hacia arriba o hacia abajo respectivamente.

Lote en Esquina: Aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina en la manzana de su ubicación.

Lote Escarpado Hacia Abajo: Aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia abajo respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote Escarpado Hacia Arriba: Aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia arriba, respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote Hundido: Aquel cuya superficie media tiene una pendiente sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote Interior: Aquel que solo tiene linderos con otros lotes y que por lo tanto no tiene acceso directo a una calle.

Lote Intermedio: Aquel con frente a una sola calle de su ubicación y colinda por sus lados con otros lotes.

Lote Manzanero: Aquel que por su superficie abarca toda una manzana y sus colindancias están determinadas por calles en todo su perímetro.

Lote Regular: Aquel cuadrilátero con un solo frente, cuyos vértices forman ángulos internos que no difieren en más de 15° del ángulo recto. (ver Capítulo Tercero «lotes regulares»).

Lote Transversal: Aquel que tiene dos frentes opuestos o accesos a diferentes calles.

Lote Tipo: Aquel 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.

Lotes Irregulares: Aquellos que no quedan comprendidos dentro de los lotes regulares. Generalmente sus líneas perimetrales definen poligonales de quiebres angulados y pueden tener figuras geométricas caprichosas. (ver Capítulo Tercero «lotes irregulares»).

Manzana: La superficie de terreno delimitada por vías públicas.

Monte Alto: Suelo donde se dan plantas forestales maderables.

Monte Bajo: Suelo donde se dan plantas forestales maderables y no maderables.

Muebles Sanitarios: Son los aparatos que se instalan en las edificaciones tales como: excusados, lavabos, tinas de baño, fregaderos, mingitorios, vertederos, bidés, regaderas, etc., a los que se les dota de agua y desagüe.

Obra Negra: Es el conjunto de elementos como cimentación, estructura, muros, entrepisos, techos, azotea y bardas, todos ellos sin acabados.

Padrón Alfabético:

Está constituido por:

- Nombre del propietario o poseedor del predio.
- Ubicación del predio, indicando calle y N° y/o lote y manzana en su caso.
- Domicilio para recibir notificaciones.
- Clave catastral, N° de cuenta y N° de predio.
- Naturaleza del Predio (Rústico o Urbano).
- Calidad de posesión o en su caso N° y fecha del título de propiedad.
- Nacionalidad del propietario o poseedor.
- Uso y destino de cada predio.
- Código postal; y,
- Población y Municipio de ubicación del predio.

Padrón Cartográfico:

Está constituido por:

- El Plano General Catastral del Estado.
- El Plano General Catastral de cada Municipio.
- Los Planos Generales Catastrales de las Zonas Urbanas.
- Los Planos de las Regiones o secciones en las que se dividen las zonas catastrales.
- Los Planos catastrales de cada manzana; y,
- Los Planos Catastrales de cada predio.

Padrón Numérico:

Está constituido por:

- Clave catastral, número de cuenta y número de predio.
- Ubicación del predio, indicando calle y N° y/o lote y manzana en su caso.
- Superficie del predio.
- Avalúo del predio.
- Nombre del propietario o poseedor; y,
- Los datos cartográficos necesarios.

Predio:

El terreno con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro. Cada lote en que se divide un terreno, con linderos que forman un nuevo perímetro con o sin construcción; La fracción de un condominio legalmente constituido y la parte proporcional de las áreas comunes. El que resulte de la fusión de 2 o más predios, con o sin construcción, cuyos linderos forman un solo perímetro.

Predio Edificado: El que tenga construcciones permanentes.

Predio Rústico: Es el que está localizado fuera del área urbana y que generalmente es de uso agrícola o silvícola, aquel que no cuenta con los servicios de infraestructura urbana y de dimensiones grandes.

Predio Urbano: Es el que, sin importar su uso está localizado dentro del área urbana, definida ésta conforme a los Planes Directores de Desarrollo Urbano.

Recubrimiento: (Interior y exterior) material que cubre superficialmente un muro, piso o techo con la finalidad de dar superficies lisas, impermeables, resistentes a los agentes del intemperismo, abrasiones, impactos acústicos, etc. Las características del recubrimiento dependen del uso o destino de la construcción.

Reglamento de Administración de Condominio: Es aquel que establece lo que los condóminos, por acuerdo general están en derecho de estipular o aprobar.

Sector Catastral: Conjunto de manzanas definidas por la Autoridad Catastral.

Subdivisión: La partición de un terreno en no más de 3 fracciones y que no requiera la extensión o apertura de vías públicas por ser éstas ya existentes.

Terreno de Agostadero: Suelo que tiene la limitante de producción de cultivos comerciales y es utilizado generalmente para la producción ganadera.

Terreno de Humedad: Suelos que tienen la capacidad de retención de agua suficiente para la producción de cultivos por ciclo agrícola.

Terreno de Riego Mecánico: Suelos agrícolas que se riegan por medio de infraestructura que proporciona agua a los cultivos.

Terreno de Riego por Gravedad: Suelos agrícolas que se riegan sin tener que realizar inversión para el aprovechamiento del agua, además son terrenos que se encuentran comprendidos en los límites de un distrito de riego.

Terreno de Temporal: Suelos cuya humedad es alta para el desarrollo de los cultivos propios de la región proviene de la precipitación pluvial.

Valor Catastral: Monto que se determina para un inmueble aplicando la técnica de valuación catastral a fin de establecer los impuestos a la propiedad inmobiliaria.

Valor Unitario: Es el valor expresado en pesos por metro cuadrado de terreno y/o construcción, autorizado por el H. Congreso del Estado, o por la Autoridad Catastral en términos de la Ley.

Valor de Calle o Terreno: Valor expresado en pesos por metro cuadrado de terreno que asigna la Autoridad Catastral al conjunto de predios que tienen frente a una determinada calle.

Valuación Catastral: Determinación del valor catastral de los inmuebles conforme a sus dimensiones, características y calidades del terreno y de la construcción aplicando los valores unitarios oficiales autorizados para tal fin por el H. Congreso del Estado.

3.5.3 FORMATOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALUOS URBANOS

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR				LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO			
AVALÚO CATASTRAL URBANO							
DATOS DE IDENTIFICACIÓN						No. AVALUO	00001/2013
						FECHA	
SOLICITANTE:							
PROPIETARIO:							
INM. A VALUAR							
No. CUENTA PREDIAL				C. 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			
CALIDAD DEL PROYECTO:				EDAD APROXIMADA			
ESTADO DE CONSERVACIÓN:				VIDA U. REMANENTE:			
				AÑOS			
				AÑOS			
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN							
OBRA NEGRA			ACABADOS			INSTALACIONES	
CIMENTACIÓN:			APLANADOS			HIDRAÚLICA:	
ESTRUCTURA:			PLAFONES			SANITARIA:	
MURDOS			VIDRIERÍA:			ELÉCTRICA:	
ENTREPISO			LAMBRINES			GAS:	
TECHO			PISOS:			ESPECIALES:	
			HERRETERÍA:				
			PINTURA				
			CARPINTERÍA				
			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. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
CONSTRUCCIÓN							
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE	
0	0	0	0	0		\$0.00	
VALOR TOTAL CATASTRAL.						\$0.00	
(00/100 M.N.)							

Imagen 16. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR	LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO
REPORTE FOTOGRAFICO	
(DE 1 A 4 FOTOGRAFÍAS)	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
MACROLOCALIZACIÓN	MICROLOCALIZACIÓN
<p>NORTE</p>	<p>NORTE</p>
<p>NOTA:</p>	
<p>PERITO VALUADOR</p> <hr/> <p>NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SFA/DC 000</p>	

Imagen 16. <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/>

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR		LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO																	
AVALÚO CATASTRAL URBANO																			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN										No. AVALUO	00001/2013								
										FECHA	21-oct-15								
SOLICITANTE:		Teodola González García																	
PROPIETARIO:		Salvador López Tapia																	
No. CUENTA FISCAL:		01		1101		1		002038		C. CATASTRAL:		107	01	99	002	667	0	0	0
CALLE:		Fray Jacobo Daciano										No. EXT.	623	No. INT.					
COL./FRACC.:		Anahuac				C.P.		58630		LOTE		MANZANA							
ESTADO:		Michoacán				MUNICIPIO:		Zacapu		LOCALIDAD:		Zacapu							
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:																			
NORTE:		Anexo										A. COMÚN TERR.							
SUR:												A. COMÚN CONST.							
ORIENTE:												A. PRIV. TERRENO							
PONENTE:												A. PRIV. CONST.							
SUPERFICIE FÍSICA:				SUPERFICIE DE ESC:		900.00		M2		INDIVISO									
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA																			
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:		Habitacional				TIPO DE CONST. DOMINANTE:		Moderno											
SERVICIOS MUNICIPALES:		Completos																	
CONSTRUCCIÓN																			
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:		Mod.hab.media e ind. Ligera				No. DE NIVELES:		2											
USO DEL INMUEBLE:		Casa habitación e industrial				VIDA PROBABLE:		60 AÑOS											
CALIDAD DEL PROYECTO:		Bueno				EDAD APROXIMADA:		15 AÑOS											
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		Bueno				VIDA U. REMANENTE:		45 AÑOS											
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN																			
OBRA NEGRA				ACABADOS				INSTALACIONES											
CIMENTACIÓN:		Zapata corrida		APLANADOS		Repellado y afinado		HIDRAÚLICA:		Tubo de cobre									
ESTRUCTURA:		Muro de carga		PLAFONES:				SANITARIA:		Abañal de concreto									
				VIDRERÍA:		6 mm de espesor													
MUROS:		Tabique-bloq		LAMBRINES:		Azulejo		ELÉCTRICA:		Visible-oculta									
				PISOS:		Azulejo y duela													
ENTREPISO:		Losas de entrepiso de concreto		HERRERÍA:		Tubular		GAS:		Visible									
				PINTURA:		Vinilica-esmalte													
TECHO:		Losas de concreto, lamina		CARPINTERÍA:		Comprimido, cedro, caoba		ESPECIALES:		Potión eléctrico									
				REC. ESPECIAL:		Cedro-caoba													
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL																			
DEL TERRENO																			
CONCEPTO		SUPERFICIE/M2		V. UNITARIO		IMPORTE													
TERRENO		900.00		\$374.00		\$336,600.00													
VALOR CATASTRAL DE TERRENO						\$336,600.00													
DE LA CONSTRUCCIÓN																			
BLOQUE		CODIGO		SUPERFICIE/M2		V. UNITARIO		IMPORTE											
A		2123		381		\$2,015.00		\$767,715.00											
B		2312		165		\$1,003.00		\$165,495.00											
								\$0.00											
								\$0.00											
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN						\$933,210.00													
VALOR TOTAL CATASTRAL.						\$1,269,810.00													
(00/100 M.N.)																			
CONDOMINIO																			
TERRENO																			
ÁREA COMÚN		INDIVISO		A. PROPOCIONAL		A. PRIV/ATV/A		TOTAL		V. UNITARIO		IMPORTE							
0		0		0		0		0				\$0.00							
CONSTRUCCIÓN																			
ÁREA COMÚN		INDIVISO		A. PROPOCIONAL		A. PRIV/ATV/A		TOTAL		V. UNITARIO		IMPORTE							
0		0		0		0		0				\$0.00							
VALOR TOTAL CATASTRAL.						\$0.00													
(00/100 M.N.)																			
LOGO Y DATOS DEL VALUADOR		LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO																	

Imagen 17. Avalúo de una casa habitación de Zacapu, Mich.

REPORTE FOTOGRAFICO		(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)
		
		
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		
MACROLOCALIZACIÓN	NORTE	MICROLOCALIZACIÓN
		
		
NOTA: De inversión al año 2000= \$472,352.745		
PERITO VALUADOR		
<hr/> NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SFADC 000		

Imagen 17. Avalúo de una casa habitación de Zacapu, Mich.

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR										LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO									
AVALÚO CATASTRAL URBANO																			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN										No. AVALUO	00001/2013								
										FECHA	27-nov-15								
SOLICITANTE:	JORGE LUIS LÓPEZ GONZALEZ																		
PROPIETARIO:	ABELINA LÓPEZ GUILLEN										INM. A VALUAR		CASA-HABITACIÓN						
No. CUENTA FISCAL	01	1101	1	002362	C. CATASTRAL	2	56	28	0	0	0	0	0	0					
CALLE	FRAY JACOBO DACIANO										No. EXT.	620		No. INT.					
COL./FRACC.	ANAHUAC					C.P.	58630		LOTE				MANZANA						
ESTADO:	MICHOCÁN				MUNICIPIO:	ZACAPU			LOCALIDAD:	ZACAPU									
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:																			
NORTE:	9.00 MTS. CON CALLE FRAY JACOBO DACIANO										A. COMÚN TERR.								
SUR:	7.00 MTS. CON ANTONIO PRADO										A. COMÚN CONST.								
ORIENTE:	30.00 MTS. CON JOSÉ LÓPEZ LARA										A. PRIV. TERRENO								
PONIENTE:	30.00 MTS. CON JUAN LÓPEZ TAPIA										A. PRIV. CONST.								
SUPERFICIE FÍSICA:						SUPERFICIE DE ESC.	240.00		M2	INDIVISO									
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA																			
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	HABITACIONAL				TIPO DE CONST. DOMINANTE	MODERNO													
SERVICIOS MUNICIPALES	COMPLETOS																		
CONSTRUCCIÓN																			
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	MODERNO HAB. ECONOMICO				No. DE NIVELES:	1													
USO DEL INMUEBLE:	CASA-HABITACIÓN				VIDA PROBABLE	60		AÑOS											
CALIDAD DEL PROYECTO:	REGULAR				EDAD APROXIMADA	30		AÑOS											
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR				VIDA U. REMANENTE:	30		AÑOS											
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN																			
OBRA NEGRA					ACABADOS					INSTALACIONES									
CIMENTACIÓN:	ZAPATA CORRIDA				APLANADOS	REPELLADO Y AFINADO				HIDRAÚLICA:	TUBO COBRE								
ESTRUCTURA	MURO DE CARGA				PLAFONES					SANITARIA:	ALBAÑAL DE CONCRETO								
MUROS	TABIQUE-BLOCK				VIDRIERIA:	6 MM DE ESPESOR				ELÉCTRICA:	VISIBLE-OCULTA								
ENTREPISO					LAMBRINES	AZULEJO				GAS:	VISIBLE								
TECHO	LOZA DE COCRETO				PISOS:	AZULEJO				ESPECIALES:									
					HERRERÍA:	TUBULAR													
					PINTURA:	VINILICA-ESMALTE													
					CARPINTERÍA	COMPRIMIDO													
					REC. ESPECIAL														
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL																			
DEL TERRENO																			
CONCEPTO	SUPERFICIE/M2				V. UNITARIO		IMPORTE												
TERRENO	240.00				\$374.00		\$89,760.00												
VALOR CATASTRAL DE TERRENO										\$89,760.00									
DE LA CONSTRUCCIÓN																			
BLOQUE	CODIGO	SUPERFICIE/M2				V. UNITARIO		IMPORTE											
A	2112	200				\$1,003.00		\$200,600.00											
								\$0.00											
								\$0.00											
								\$0.00											
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN										\$200,600.00									
VALOR TOTAL CATASTRAL.										\$290,360.00									
(00/100 M.N.)																			
CONDominio																			
TERRENO																			
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE													
0	0	0	0	0		\$0.00													
CONSTRUCCIÓN																			
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATIVA	TOTAL	V. UNITARIO	IMPORTE													
0	0	0	0	0		\$0.00													
VALOR TOTAL CATASTRAL.										\$0.00									
(00/100 M.N.)																			

Imagen 18. Avalúo de una casa habitación de Zacapu, Mich.

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR	LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO
REPORTE FOTOGRAFICO	(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)
	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
MACROLOCALIZACIÓN	MICROLOCALIZACIÓN
	
<p>NOTA:</p> 	
PERITO VALUADOR	
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/>	
NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SFADC 000	

Imagen 18. Avalúo de una casa habitación de Zacapu, Mich.

3.5.4 VALUACIÓN DE TERRENOS

Avalúo de un Lote baldío de Zacapu, Michoacán:

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR		LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO	
AVALÚO CATASTRAL URBANO			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		No. AVALUO	00001/2013
		FECHA	21-oct-15
SOLICITANTE:	Rosa Cervantes Vargas		
PROPIETARIO:	Salvador Cortés Díaz y Socio	INM. A VALUAR	Lote baldío
No. CUENTA PREDIAL	01 1101 1 014252	C. CATASTRAL	107 01 99 012 317 0 0 0
CALLE	Artilleros del 47 y Río colorado		
COL. /FRACC.	Francisco J. Mújica	C.P.	58640
ESTADO:	Michoacán	MUNICIPIO:	Zacapu
LOCALIDAD:	Zacapu		
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:			
NORTE:	31 m. Con calle Río colorado	A. COMÚN TERR.	
SUR:	30 m. Con lote No. 13	A. COMÚN CONST.	
ORIENTE:	10 m. Con lote No. 1	A. PRIV. TERRENO	
PONIENTE:	10 m. Con calle Artilleros del 47	A. PRIV. CONST.	
SUPERFICIE FÍSICA:		SUPERFICIE DE ESC:	305.00 M2
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA			
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	Habitacional	TIPO DE CONST. DOMINANTE	Moderno
SERVICIOS MUNICIPALES	Completos		
CONSTRUCCIÓN			
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:		No. DE NIVELES:	
USO DEL INMUEBLE:	Lote baldío	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:
MUROS		VIDRIERIA:	ELÉCTRICA:
ENTREPISO		LAMBRINES	GAS:
TECHO		PISOS:	ESPECIALES:
		HERPERFÍA:	
		PINTURA:	
		CARPINTERÍA	
		REC. ESPECIAL	
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL			
DEL TERRENO			
CONCEPTO	SUPERFICIE/M2	V. UNITARIO	IMPORTE
TERRENO	305.00	\$286.00	\$87,230.00
VALOR CATASTRAL DE TERRENO			\$87,230.00
DE LA CONSTRUCCIÓN			
BLOQUE	CODIGO	SUPERFICIE/M2	V. UNITARIO
			\$0.00
			\$0.00
			\$0.00
			\$0.00
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN			\$0.00
VALOR TOTAL CATASTRAL.			\$87,230.00
(00/100 M.N.)			
CONDOMINIO			
TERRENO			
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATVA
0	0	0	0
TOTAL			V. UNITARIO
0			\$0.00
CONSTRUCCIÓN			
ÁREA COMÚN	INDIVISO	A. PROPORCIONAL	A. PRIVATVA
0	0	0	0
TOTAL			V. UNITARIO
0			\$0.00
VALOR TOTAL CATASTRAL.			\$0.00
(00/100 M.N.)			
LOGO Y DATOS DEL VALUADOR		LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO	

Imagen 19. Avalúo de un Lote baldío de Zacapu, Mich.

REPORTE FOTOGRAFICO		(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)
		
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		
MACROLOCALIZACIÓN	NORTE	MICROLOCALIZACIÓN
 		
<p>NOTA: Valor de Co-propiedad a 2/3 partes \$58,153</p>		
PERITO VALUADOR		
<hr style="width: 80%; margin: auto;"/> NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SF/ADC 000		

Imagen 19. Avalúo de un Lote baldío de Zacapu, Mich.

Avalúo de un Predio rústico de Zacapu, Michoacán:

LOGO Y DATOS DEL VALUADOR										LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO										
AVALÚO CATASTRAL RÚSTICO																				
															No. AVALUO		00001/2013			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN															FECHA		21/10/2015			
SOLICITANTE:		Rosa Cervantes Vargas																		
PROPIETARIO:		Salvador Cortés Díaz										INM. A VALUAR		Las Palmas						
No. CUENTA PREDIAL		01	1101	2	003945	C. CATASTRAL		107	01	88	0	3945	0	0	0	0				
CALLE o CAMINO																				
ESTADO:		Michoacán			MUNICIPIO:			Zacapu			LOCALIDAD:				Zacapu					
MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN:																				
NORTE:		110 m. Con propiedad privada																		
SUR:		96 m. Con callejón en medio																		
ORIENTE:		120 m. Con Esteban Contreras callejón La Zarcita de por medio																		
PONENTE:		De Norte a Sur en 40 m, continúa en línea entrante de 100 m, para terminar en ángulo al Sur en 70 m. Con propiedad privada																		
SUP. FÍSICA TOTAL:		HAS:		SUPERFICIE DE ESC:		0-92-70		HAS:												
CONSTRUCCIÓN																				
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:										No. DE NIVELES:										
USO DEL INMUEBLE:										VIDA PROBABLE:										
CALIDAD DEL PROYECTO:										EDAD APROXIMADA:										
ESTADO DE CONSERVACIÓN:										VIDA U. REMANENTE:										
AÑOS										AÑOS										
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN																				
OBRA NEGRA					ACABADOS					INSTALACIONES										
CIMENTACIÓN:					APLANADOS:					HIDRAÚLICA:										
ESTRUCTURA:					PLAFONES:					SANITARIA:										
MUROS:					VIDRIERIA:					ELÉCTRICA:										
ENTREPISO:					LAMBRINES:					GAS:										
TECHO:					PISOS:					ESPECIALES:										
					HERPERÍA:															
					PINTURA:															
					CARPINTERIA:															
					REC. ESPECIAL:															
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL																				
DEL TERRENO										USO										
TIPO DE TIERRA		SUPERFICIE HAS.			V. UNITARIO/HA.			IMPORTE												
Temporal de tercera		0.9270			\$2,314.00			\$2,145.08												
								\$0.00												
								\$0.00												
								\$0.00												
VALOR CATASTRAL DE TERRENO										\$2,145.08										
DE LA CONSTRUCCIÓN																				
BLOQUE		CODIGO		SUPERFICIE/M2			V. UNITARIO			IMPORTE										
										\$0.00										
										\$0.00										
										\$0.00										
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN										\$0.00										
VALOR TOTAL CATASTRAL.										\$2,145.08										
(00/100 M.N.)																				
COORDENADAS DE UBICACION DEL PREDIO																				
1		19°49'14" N																		
2		101°48'19" O																		
3																				
LOGO Y DATOS DEL VALUADOR										LOGO Y NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN, COLEGIO O INSTITUTO										

Imagen 20. Avalúo de un Predio rústico de Zacapu, Mich.

REPORTE FOTOGRAFICO		(DE 1 A 4 FOTOGRAFIAS)
		
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		
MACROLOCALIZACIÓN	NORTE ↑	MICROLOCALIZACIÓN
		
NOTA:		
PERITO VALUADOR		
_____ NOMBRE DEL PERITO VALUADOR ASOCIACIÓN, COLEGIO E INSTITUTO CED. PROF. CED. ESP. EN VAL. REG. SF/DC 000		

Imagen 20. Avalúo de un Predio rústico de Zacapu, Mich.

3.5.5 TABLAS DE DEMERITOS Y VALORES UNITARIOS

Forma parte del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán en su CAPÍTULO CUARTO: CRITERIOS DE VALUACIÓN CATASTRAL

Criterios para incrementar el valor catastral.

1. Se considera que un predio tiene un frente mayor al del lote tipo predominante en la manzana, colonia o zona, cuando su relación frente/fondo es superior a la proporción 1 a 2 hasta 1 a 3.
2. Para la valuación catastral de los predios que se encuentren en el supuesto del punto inmediato anterior, el valor resultante del predio se incrementará en un 10%, en toda su superficie.
3. Cuando un predio se encuentre ubicado en esquina, se valorará con el valor unitario de la calle correspondiente al frente que tenga asignado número oficial, su valor será incrementado en un 10%, exclusivamente en el área que resulte de multiplicar la medida del frente que determine el valor unitario, por igual medida del otro frente si el predio alcanza dicha medida, al resto se le aplicará el valor unitario de su ubicación.

Criterios para demeritar el valor catastral.

4. Cuando un lote sea interior, su valor se determinará asignándole el valor de la calle de su acceso, o la más próxima, demeritando el valor catastral obtenido en un 50%. En toda su superficie.
5. Cuando el predio sea regular e intermedio y tenga un frente inferior al del lote tipo predominante en la manzana, colonia o zona, de tal forma que su relación frente/fondo sea menor la proporción 1 a 3, se determinará la superficie con el fondo que ajuste a la relación frente/fondo proporcional 1 a 3. A dicha superficie se le aplicará el valor unitario de la calle de ubicación del predio; la superficie restante se calculará con el mismo valor unitario disminuyéndose su resultado en un 10 %. El valor total, será la suma de los dos valores anteriores.
6. En los predios que excedan la relación frente fondo 1 a 3 se procederá como sigue: se determinará un máximo de tres franjas de exceso de fondo, a lo largo del predio, la primera tendrá una longitud del triple de su frente, el área que resulte se valorará con el valor unitario que le corresponda; la segunda será similar a la anterior, iniciará de donde termine la primera, la superficie resultante se valorará demeritándole un 30% del valor unitario que le corresponda; la tercera franja será el resto del predio cuya superficie se valorará demeritando en un 50% el valor unitario correspondiente.

7. Cuando el predio presente desniveles o elevaciones promedio, mayores al 5% con relación al nivel de la calle y que esta situación no sea la generalidad de los predios de dicha calle, se demeritará su valor catastral como sigue:

7.1 Desniveles promedio del 5% al 15%; demérito del 5%

7.2 Desniveles promedio del 16% al 30%; demérito del 7%

7.3 Desniveles promedio superiores al 30%; demérito del 10%

8. Cuando el predio sea de forma irregular con un solo frente, se delimitará la superficie regular, iniciando con el frente a la calle las fracciones regulares que se requieran y que den la mayor superficie regular, la cual se valorará con su valor unitario correspondiente; a la superficie restante, que es irregular, se le aplicará un demérito del 25%.

9. Por carecer de servicios públicos los valores unitarios se demeritan como sigue:

- Por falta de agua potable 5%
- Por falta de drenaje 5%
- Por falta de pavimento 5%
- Por falta de energía eléctrica 5%
- Por falta de alumbrado público 5%
- Por falta de banqueteta 5%

10. El total de los deméritos aplicados a un predio nunca deberá ser superior al 75% del valor catastral del terreno calculado con el valor unitario original.

11. En caso de que algún predio presente características muy particulares que lo hiciesen objeto de algún demérito que no contemplen los criterios de este instructivo, deberá solicitarse éste a la Autoridad Catastral, adjuntando el estudio técnico particular.

12. Un predio, en función de sus características puede ser objeto simultáneamente de deméritos y de incrementos.

3.5.6 CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Forma parte del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán en su CAPÍTULO QUINTO: CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN POR TIPO Y USO.

TIPO I ANTIGUO, USO: HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ELEMENTOS DEL INMUEBLE	CALIDAD DE LA CONSTRUCCION		
	ECONOMICA	MEDIA	SUPERIOR
ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS, 1 O 2 NIVELES DE CONSTRUCCION, PLANTA ALTA O BAJA	Habitacional 2 recámaras, cocina, sala, comedor, 1 baño completo de superficies pequeñas.	3 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina.	Más de 8 espacios amplios, de 3 o más baños completos.
ESTRUCTURA (CIMENTACION, MUROS, TECHOS U OTROS ELEMENTOS)	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra o adobe, techos de bóveda y enrigados con teja de barro, claros cortos hasta 4.0 M.	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra ó adobe, techos de bóveda y enrigados con ladrillo, arcos y columnas de cantera y madera, claros cortos de 5.0 a 6.0 M.	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra, bóveda y enrigados con teja de barro, arcos y columnas de cantera y madera, claros de más de 6.0 M.
INSTALACIONES BASICAS			
Sanitaria	Albañal forjado.	Concreto o PVC.	Concreto o PVC
Eléctrica	Visible	Visible, entubada, oculta	Visible, entubada, oculta salidas abundantes.
Tableros / Accesorios	Número de salidas	Número de salidas	Número de salidas y accesorios
Hidráulica	Galvanizada.	Galvanizada y cobre.	Cobre.
ACABADOS:			
Pisos	Arcilla, empedrado, finnes, ladrillo	Mosaico, loseta cerámica	Duella de madera fina, mosaico, cantera, cerámica, mármol.
Muros	Adobe, pintura de cal, sin aplanados.	Piedra natural, cantera, aplanado de mezcla, pintura, tapiz.	Cantera labrada, pasta, duella, mármol, pintura, mosaicos, cerámicas, tapiz.
Mañones	Sin acabado.	Yeso, pintura o pasta.	Duella, teja manil, falso plafón (manta, tabla roca o unkel), pasta.
Fachada	Marcos sencillos de cantera o tabique. Sin balcones u otros elementos decorativos.	Marcos de cantera con cornisas o remates. Un balcón con herrería normal.	Marcos de cantera labrada con frontones, entablamentos y elementos decorativos, más de un balcón con herrería artística.
MUEBLES SANITARIOS	Forjado de concreto o blanco económico con accesorios económicos.	Blancos, colores claros y accesorios de calidad media.	Colores oscuros y accesorios buena calidad.
MUEBLES DE COCINA	Forjada, estufa sencilla, refrigerador simple, sin cocina Integral.	Cocina forjada o cocineta Integral.	Cocina forjada recubierta de azulejo o cocina Integral.

Imagen 21. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Antiguo.

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

HERRERIA (Puertas, ventanas, cancelas, barandales)	Estructural, tubular de calibre económico.	Tubular y artística con pocos elementos decorativos.	Tubular y artística con elementos decorativos.
CARPINTERÍA (Puertas, ventanas, cancelas, closets y barandales)	Madera económica sin elementos decorativos, pino se 2ª con nudos torceduras o rajaduras.	Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos.	Maderas finas (cedro, ébano, caoba, cuernano, encino, parota) con elementos decorativos.
CERRAJERÍA	Económica	De regular calidad	De lujo con elementos decorativos.
VIDRIERÍA	Sencillo, liso y chino	Semi doble liso, chino-de color	Grueso, filtrado, polarizado y emplomado.
INSTALACIONES ESPECIALES	No tiene.	Una instalación: sistema, gas, estacionario, imberfón, telecable.	Más de 2 instalaciones: Aire acondicionado, telecable, sistema de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico, video portero.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	M R B	M R B	M R B MB

Imagen 21. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Antiguo.

TIPO II MODERNO, USO: HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ELEMENTOS DEL INMUEBLE	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
	ECONOMICA	MEDIA	SUPERIOR
ESPACIOS ARQUITECTONICOS CUBIERTOS, 1 O 2 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, PLANTA ALTA O BAJA	Habitacional 2 recámaras, cocina, sala, comedor, 1 baño completo de superficies pequeñas.	3 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina.	Más de 3 espacios amplios, de 3 o más baños completos.
ESTRUCTURA (CIMENTACIÓN, MUROS, TECHOS U OTROS ELEMENTOS)	Cimentación de mampostería o de concreto reforzado, muros de carga y losas de concreto reforzado. Claros cortos de 3.0 a 5.0 mts.	Cimentación de concreto reforzado, cimentación de mampostería, muros de carga, columnas y losas armadas de 5.0 a 7.0 mts., losa maciza o reticular, estructura metálica o mixta. Claros.	Cimentación de concreto reforzado, mampostería, muros de carga o columnas y losas armadas, estructura metálica o mixta. Claros 7.0 mts. en adelante, losa reticular o tridilosa.
INSTALACIONES BASICAS			
Sanitaria	Albañal forjado.	Concreto o PVC.	Concreto o PVC
Eléctrica	Visible	Visible, entubada, oculta	Visible, entubada, oculta salidas abundantes.
Tableros / Accesorios	Número de salidas	Número de salidas	Número de salidas y accesorios
Hidráulica	Galvanizada	Galvanizada y cobre.	Cobre.
ACABADOS			
Pisos	Concreto, mosaico, loseta económica, loseta vinílica, alfombra económica.	Cerámica, terrazo, mármol, parquet, alfombra económica.	Importados o nacionales de alta calidad, mármol integral, granito, cerámica vidriada, terrazos, duela y parquet de maderas finas, alfombra gruesa.
Muros	Sin acabado superficial, pintura directa sobre muro, repellado, yeso.	Papel tapiz, tirul, pasta, cerámicas, losetas artificiales, repellado y afinado con recubrimiento de pintura.	Rústicos de calidad, tapiz importado, lambrin fino o de cantera, pastas de calidad, lambrin de madera fina.
Plafones	Yeso, pintura sobre plafón.	Tirul, pastas económicas.	Falsos plafones de materiales nobles, pastas de calidad, recubrimientos de maderas finas.
Fachadas	Aparente o con aplanados con pintura	Aplanados con pintura, pastas, sello, cerámicas, losetas artificiales, herrería tubular, aluminio económico de segunda.	Materiales importados, granito, mármol, loseta grande, texturizados, canteras, granzón de mármol, pasta, aluminio anodizado, vidrio grueso.
MUEBLES SANITARIOS	Forjado de cemento o blanco con accesorios económicos.	Blancos y colores claros y accesorios de mediana calidad.	Colores oscuros, de lujo y accesorios de lujo.

Imagen 22. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Moderno.

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

MUEBLES DE COCINA	Sin cocina integral.	Cocina o cocineta integral.	Integral de lujo, maderas finas, recubrimientos finos.
CANCELERÍA (Puertas, ventanas, cancelles)	Estructural, tubular delgado, aluminio económico.	Aluminio bajo calibre, tubular delgado.	Aluminio anodizado de grueso calibre, pvc, herrería artística, tubular.
CARPINTERÍA (Puertas, ventanas, barandales, cancelles)	Madera económica, aglomerado.	Maderas de mediana calidad (pino, oyamel, caobilla etc.), Aglomerado fino.	Maderas finas (cedro, ébano, caoba, cuerno, encino).
CERRAJERÍA	Económica.	De regular calidad.	De lujo con elementos decorativos de seguridad.
VIDRIERÍA	Sencillo, liso, chino.	Semidoble, liso, chino de color.	De 6 mm ó más, filtrazol, polarizado, emplomado.
INSTALACIONES ESPECIALES	Sin instalaciones especiales.	Basta que tenga una instalación: Sistema, gas estacionario, interfón.	Más de 2 instalaciones: telecable, aire acondicionado, sistema de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico, video portero.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	M R B	M R B	M R B MB

Imagen 22. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Moderno.

TIPO III MODERNO, USO: INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ELEMENTOS DEL INMUEBLE	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
	LIQUERA	MEDIANA	PEQUERA
ESTRUCTURA (CIMENTACION, MUROS, TECHOS U OTROS ELEMENTOS)	Cimentación de mampostería o de concreto reforzado, muros de carga, columnas de concreto y metálicas de secciones pequeñas, armaduras de mon-ten ó ángulos sencillos, cubiertas de lámina económica. Claros cortos hasta de 10 m.	Cimentación de mampostería, zapatas aisladas o corridas o losas de concreto reforzado, muros de relleno, columnas de carga de concreto armado o metálicas de sección regular, armaduras metálicas de peralte regular, cubierta de lámina. Claros medianos hasta 15 m.	Cimentación de concreto reforzado, losa, zapatas corridas ó aisladas, muros de relleno, columnas de carga de concreto armado o metálicas de sección grande, armaduras metálicas de gran peralte, cubierta de lámina y acrílicas. Claros largos de 15 m. en adelante.
INSTALACIONES BASICAS			
Sanitaria	Albañal forjado.	Concreto o PVC.	Concreto o PVC
Eléctrica	Visible	Visible, entubada, oculta	Visible, entubada, oculta salidas abundantes.
Tableros / Accesorios	Número de salidas	Número de salidas	Número de salidas y accesorios
Hidráulica	Galvanizada.	Galvanizada y cobre.	Cobre.
ACABADOS			
Pisos	Tierra, concreto simple, mosaico, vinil.	Asfalto, concreto armado, terrazo, vinil.	Concreto armado rústico ó pulido, terrazo, mármol, loseta cerámica.
Muros	Replado, pintura sobre muro, sin acabado.	Mezcla mortero, pintura, muro aparente.	Mezcla, yeso, tiról, pintura, muros aparentes.
Plafones	Pintura, sin acabado.	Falso plafón, pintura.	Falsos plafones de buena calidad ó pintura.
Fachadas	Sin aplomados ó con pintura.	Mezcla, pasta, pintura.	Mezcla, pasta, piedras decorativas, pintura.
MUEBLES SANITARIOS	Forjado de cemento ó blanco con accesorios económicos.	Blancos y colores claros y accesorios de media calidad.	Colores oscuros, de lujo y accesorios de lujo.
MUEBLES DE COCINA	No tiene.	Cocineta	Cocina general.
CANCELERÍA (Puertas, ventanas, cancelles)	Estructural, tubular económico.	Estructural, tubular.	Tubular, aluminio.
CARPINTERÍA (Puertas, ventanas, barandales, cancelles)	Madera económica, sin elementos decorativos aglomerado	Maderas de mediana calidad con algún elemento decorativo.	Madera de pino de primera, maderas finas con elementos decorativos.
CERRAJERÍA	Económica.	Económica ó mediana calidad.	Mediana calidad, hasta tipo seguridad.
VIDRIERÍA	Sencillo, liso y chino.	Semidoble, liso y chino.	Grueso, filtrazol, polarizado, chino.
INSTALACIONES ESPECIALES	Sin instalaciones especiales.	Una instalación: Interfón, circuito cerrado de TV, aire acondicionado.	Das ó más instalaciones: Servicio contra incendio, interfón, circuito cerrado, aire acondicionado, portero eléctrico, grúas, básculas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	M R B	M R B	M R B

Imagen 23. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Moderno.

TIPO IV REGIONAL, USO: HABITACIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

ELEMENTOS DEL INMUEBLE	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
	ECONÓMICA	MEDIA	SUPERIOR
ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS CUBIERTOS	Hasta 4 espacios pequeños y letrina.	De 4 a 6 espacios de tamaño regular. Un baño completo.	Más de 6 espacios amplios. Más de un baño completo.
ESTRUCTURA (CIMENTACIÓN, MUROS, TECHOS U OTROS ELEMENTOS)	Cimentación de mampostería, muros de carga de adobe y/o madera económica, emvigados, hoja de lámina, cartón, teja de barro. Claros cortos hasta 3 metros.	Cimentación de mampostería, muros de carga de tabique, adobe o de madera de segunda, teja de barro o asbesto, techos emvigados. Claros cortos de 3.00 a 4.00 m.	Cimentación de mampostería, muros de carga de tabique o madera de buena calidad, emvigados con teja de barro o de concreto, asbesto, fibra de vidrio o galvanizada. Claros cortos de más de 4.00 m.
INSTALACIONES BÁSICAS			
Sanitaria	Albañal forjado.	Concreto.	Concreto y PVC.
Eléctrica	Visible, un circuito, número de salidas, tablero.	Visible entubada, oculta.	Visible entubada, oculta, salidas abundantes, accesorios.
Hidráulica	Galvanizada.	Galvanizada y cobre.	Cobre.
ACABADOS			
Pisos	Tierra, empedrado.	Cemento pulido, ladrillo.	Madera, ladrillo grueso, mosaico, cerámica.
Muros	De barro, sin acabados.	Barro, pintura de cal.	Mezcla de cal o terciada, pintura vinílica, duela.
Plafones	Sin acabado.	Pintura.	Pintura, tejamanil, manta, duela, cielo raso.
Fachadas	Marcos de madera, sin acabados.	Marcos de tabique o piedra, aparentes o pintura de cal.	Pastas, mezcla, pintura vinílica. Marcos de piedra, tabique o madera, molduras, cantaría.
MUEBLES SANITARIOS	De madera, letrina.	Forjado de concreto o blanco, accesorios de calidad económica.	Blancos, de colores y accesorios de mediana a buena calidad.
MUEBLES DE COCINA	Forjada de piedra o barro.	Forjada de tabique o ladrillo.	Forjada recubierta de azulejo o cocina integral.
HERRERIA (Puertas, ventanas, cancelas)	No tiene, estructural económica.	Estructural o tubular.	Estructural o tubular con herrera artística.
CARPINTERÍA (Puertas, ventanas, barandales, cancelas)	Madera económica, sin elementos decorativos, pino de 2º o 3º.	Madera de mediana calidad con algún elemento decorativo.	Madera de pino de primera calidad, o maderas finas con elementos decorativos.
CERRAJERÍA	Económica.	Económica.	De regular a alta calidad.
VIDRIERÍA	Sencillo, liso o no tiene.	Sencillo, liso, chino.	Semidoble liso, chino de color, ventanales dimensiones grandes.
INSTALACIONES ESPECIALES	No tiene.	No tiene.	Una instalación: gas estacionario, sistema u otros.
ESTADO DE CONSERVACION	M R B	M R B	M R B

Imagen 24. Clasificación de construcciones del Instructivo Técnico de la Valuación de Michoacán. Tipo Regional.

3.6 DESARROLLO DE AVALUOS COMERCIALES

El valor comercial es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios que toman en cuenta indicadores de mercado, a saber: indicador de valor físico o neto de reposición (Enfoque de Costos), indicador de valor de capitalización de rentas (Enfoque de Ingresos) e indicador de valor comparativo de mercado (Enfoque Comparativo de Mercado), con base en el mayor y mejor uso del bien.³²

Según un documento emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, una tasación inmobiliaria deberán comprender los siguientes antecedentes para su adecuada tasación³³:

Solicitante: Nombre completo de la persona física y/o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.³³

Valuador: El perito deberá de proporcionar datos como nombre y profesión, además de un documento que lo autorice para realizar tal actividad. El valuador deberá estar registrado ante la Secretaría de Educación Pública o alguna asociación nacional de unidades de valuación.³³

Inmueble que sé valúa: Indica si es lote de terreno baldío, casa habitación unifamiliar o plurifamiliar, oficinas edificios de productos, industrial, hotelera, de oficinas, etcétera.³³

Régimen de Propiedad: Se indicará si es privada o pública. La propiedad privada podrá ser: individual, colectiva (condominio o copropiedad).³³

Propietario del Inmueble: Persona física o moral que ampara la escritura del inmueble o aquella que expresamente haya señalado el solicitante.³³

Propósito o Destino del Avalúo: Es el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio para los efectos de adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros finanzas y los demás casos que sean de la competencia de las instituciones de crédito. El valor de los bienes a valuar deberá determinarse con independencia de los fines para los cuales se requiera el avalúo.³³

Fecha del Avalúo: Se anotará la fecha en que se practicó la visita de inspección al inmueble.³³

³² SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA PROCEDIMIENTO Técnico PT-TU para la elaboración de trabajos valuatorios.

³³ <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11363-avaluo-inmobiliario>

Ubicación: Número oficial, nombre de la calle a la cual tiene frente (o calles, en caso de tener varios frentes), número de lote, de la manzana, nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio, delegación política, sector, código postal, nombre de la población, Municipio y Entidad Federativa.³³

En las características urbanas se encuentran:

Clasificación de Zona: Explica si la zona es de carácter habitacional, industrial, de servicios, comercial, oficinas y su categoría -incluyendo aquellos casos en los que se aprecien clasificaciones mixtas-, aunque pueden existir, otras, como de lujo, primer orden, segundo orden, tercer orden, antigua, popular o proletaria, interés social, campestre, en transformación, etcétera.³³

Índice de saturación en la zona: Es el porcentaje de terrenos construidos en relación con el número de terrenos sin construcciones.³²

Uso de suelo: Investigará el uso de suelo de acuerdo a los planes de desarrollo oficiales de la localidad.³²

³²SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA PROCEDIMIENTO Técnico PT-TU para la elaboración de trabajos valuatorios.

³³<http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/credito/11363-avaluo-inmobiliario>

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

No. AVALÚO:		2006/042
- AVALÚO -		
INFORMES GENERALES: EL PRESENTE AVALUO SE PRACTICA A PETICION DEL SOLICITANTE Jorge Luis López Gonzalez, SEGÚN SOLICITUD DE FECHA 15 de noviembre del 2015 CON EL OBJETO DE Opinión de valor 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:	Jorge Luis López Gonzalez	
VALUADOR:		
ESPECIALIDAD:	INMUEBLES	
REGISTRO DE LA INSTITUCIÓN:	XX	
FECHA DEL AVALÚO:	18 de noviembre del 2015	* FECHA DE INSPECCIÓN: 15 de noviembre del 2015
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	<input type="text" value="4"/>	CASA HABITACION EN UN NIVEL.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:		
CALLE	FRAY JACOBO DACIANO	MUNICIPIO ZACAPU
NUMERO	620	
FRACTO.	ANAHUAC	CIUDAD DE ZACAPU, MICH.
CÓDIGO POSTAL	58630	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD :	<input type="text" value="5"/>	PRIVADA DE USO PARTICULAR.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Jorge Luis López Gonzalez	
OBJETO DEL AVALÚO:	<input type="text" value="5A"/>	Opinión de valor
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	<input type="text" value="6"/>	VENTA Y PAGO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (I.S.A.I.).
NUMERO DE CUENTA PREDIAL:	01-1101-1-00236	
NUMERO DE CUENTA DE AGUA:	NO SE PROPORCIONO.	
II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS		
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	<input type="text" value="10"/>	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DO	<input type="text" value="11"/>	E: SE OBSERVAN CASAS HABITACION EN UNO Y DOS NIVELES DE MEDIANA Y BUENA CALIDAD.
INDICE DE SATURACIÓN EN L	<input type="text" value="12"/>	: 90%
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	<input type="text" value="13"/>	NORMAL.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	<input type="text" value="14"/>	NO SE APRECIA QUE SEA SIGNIFICATIVA DADAS LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO
USO DEL SUELO:	<input type="text" value="15"/>	H/2/30
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	<input type="text" value="16"/>	HABITACIONAL, CASA HABITACION CONSTRUIDA EN UNAPLANTA.
VIAS DE ACCESO E IMPORTA	<input type="text" value="17"/>	E LAS LA ZONA CUENTA CON REGULARES VÍAS DE ACCESO, PRIMARIAS Y SECUNDARIAS MISMAS:
SERVICIOS PÚBLICOS:	COMPLETOS.	
SUMINISTRO DE AGUA	<input type="text" value="18"/>	SE OBSERVA A TRAVEZ DE TOMAS DOMICILIARIAS.
ELECTRIFICACION:	<input type="text" value="18"/>	SE OBSERVA EL SUMINISTRO POR POSTERIA DE CONCRETO CON CABLEADO AEREO Y TRASFORMADORES
DRENAJE Y ALCANTAR	<input type="text" value="18"/>	RED COLECTORA DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES CON POZOS DE VISITA, SE OBSERVAN COLADERAS PLUVIALES EN EL ARROYO VEHICULAR.
PAVIMENTOS:	<input type="text" value="18"/>	A BASE DE CARPETAS ASFALTICAS EN AVENIDAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y FRENTE AL INMUEBLE A VALUAR.
VIALIDADES:	<input type="text" value="18"/>	LAS AVENIDAS PRIMARIAS EN LA ZONA CON ANCHOS DE ARROYO DE 16 M. Y LAS VIAS SECUNDARIAS CON ARROYOS DE 10.00 M.
BANQUETAS:	<input type="text" value="18"/>	DE CONCRETO EN SECCIONES TERMINADO RAYADO EN ANCHOS DE 1.30 M.
GUARNICIONES:	<input type="text" value="18"/>	NO TIENE.

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

ALUMBRADO PÚBLICO **18** POSTERIA DE CONCRETO CON LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO.

EQUIPAMIENTO URBANO:

TELEFONIA: **19** SE OBSERVA CABLEADO SUBTERRANEO CON POZOS DE VISITA Y CAJAS DE REGISTRO.

TRANSPORTE: **19** SOBRE AVENIDAS DE IMPORTANCIA DE LA ZONA CON RUTAS COLECTIVAS EN MICROBUSES Y COMBIS, CIRCULAN A 500 M APROX. DEL INMUEBLE EN ESTUDIO.

RECOLECCION DE BASURAS: **19** SE OBSERVA EFICIENTE, DADAS LAS CONDICIONES QUE SE OBSERVARON AL MOMENTO DE LA VISITA

VIGILANCIA: **19** DADO EL TIPO DE COLONIA CUENTA CON VIGILANCIA PARTICULAR.

SEÑALIZACION: **19** NOM ENCLATURAS DE CALLES REGULARES, NO TODAS LAS CALLES CUENTAN CON ESTA SEÑALIZACION

OTROS: **19** IGLESIA Y ESCUELA EN UN RADIO DE 500 M.

ESTRATO SOCIO-ECONOMICO **20** MEDIO

FLUIDEZ DE LAS VIAS DE ACCESO: **21** 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 AL NORTE, UBICADO ENTRE LA CALLE 5 DE FEBRERO Y AV. ANAHUAC

CASA

CONDominio

DATOS TOMADOS DE:

ESC. PUB. No. 7275, VOLUMEN 201, DE LA NOTARIA PUBLICA No. 52, CON ASIENTO EN ESTA CIUDAD DE ZACAPU, MICH.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

23

AL NORTE EN: 9.00 MTS. CON CALLE FRAY J. DACIANO

AL SUR EN: 7.00 MTS. CON ANTONIO PRADO

23A

AL ORIENTE EN: 30.00 MTS. CON JOSÉ LÓPEZ

23B

AL PONIENTE EN: 30.00 MTS. CON JUAN LÓPEZ

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 240.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 146.94 m²

CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA: **26** LA FORMA DEL TERRENO ES TRAPEZOIDAL, 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 **29** DE MEDIANA COMPRESIBILIDAD.

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO ZACAPU CON USO DE SUELO H/2/30 , NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

USO ACTUAL:

CASA HABITACIÓN CON: ACCESO, COCHERA, SALA, COMEDOR, COCINA, CUATRO RECAMARAS, DOS BAÑOS COMPLETOS, PATIO DE SERVICIO Y JARDIN.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	34	TIPO UNICO PARA LA CASA HABITACION
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	35	T-UNICO, MODERNO DE MEDIANA CALIDAD
NUMERO DE NIVELES:	36	UNO Y AZOTEA.
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN:		30 AÑOS (DE REMODELADO)
VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCIÓN:		60 AÑOS
VIDA ÚTIL REMANENTE:		30 AÑOS
CLAVE Y ESTADO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:	41	RE, REGULAR.
CALIDAD DEL PROYECTO:	42	REGULAR.
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:		CASA HABITACION EN UN NIVEL.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA:

CIMENTA:	49	PROBABLES ZAPATAS CORRIDAS ESTRUCTURADA EN DADO DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA:	50	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:	51	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
ENTREPISO:	52	NO TIENE.
TECHOS:	53	A BASE DE LOSAS PLANAS DE CONCRETO ARMADO CON CLAROS MEDIANOS.
AZOTEAS:	54	CON SISTEMA TRADICIONAL A BASE DE RELLENOS DE TEPETATE PARA DAR PENDIENTE, CON ENLADRILLADO Y TERMINADO DE PINTURA ANTIREFLEJANTE DE TERRACOTA
BARIDAS:	55	DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CM., APLANADAS Y PINTADAS, HASTA 2.40 M., DE ALTURA..

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANAMIENTO INTERIORES:	56	EN GENERAL A BASE DE MEZCLA A PLOMO Y REGLA DE ACABADO FINO.
APLANAMIENTO INTERIORES:	57	A BASE DE MEZCLAS ACABADO CON MORTERO ARENA ACABADO FINO, EN TODOS LOS CUBOS DE LUZ INTERIORES DE LA CASA
PLAFONES:	58	NO TIENE
LAMBRINES:	59	A BASE DE AZULEJOS 1X11 CM. EN BAÑOS, EN TRES MUROS DE PISO A TECHO, INCLUYENDO AREA EXTERIOR, EN COCINA SON A BASE DE AZULEJO AL IGUAL 1X11CM. EN TRES MUROS DE PISO A TECHO DE MEDIANA CALIDAD.
PISOS:	60	CON CERAMICA DE 33X33 CMS. EN TODAS LAS AREAS Y EN BAÑO CON CERAMICA ANTIDERRAPANTE DE 20X20
ZOCLOS:	61	AL IGUAL QUE LOS PISOS DE CERAMICA
ESCALERAS:	62	NO TIENE.
PINTURAS:	63	VINÍLICA EN GENERAL, ESMALTE EN HERRERÍA, BAÑO Y COCINA.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	64	ALFOMBRAS DE MEDIANA CALIDAD EN RECAMARAS DE NYLON PELO ALTO

CARPINTERÍA

PUERTAS:	65	PUERTAS DE TIPO TAMBOR CON CHAPA DE TRIPLAY DE PINO TERMINADAS CON ESMALTE Y CERRAJERIA DE LATON DE MADIANA CALIDAD EN INTERIORES
GUARDAS:	66	S UNICAMENTE TIENE LOS ESPACIOS.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS:

COMPLETAS, CON ALIMENTACIONES DE FIERRO GALVANIZADO CON DESAGÜES DE FIERRO FUNDIDO A COLECTOR, BAJADAS DE FIERRO FUNDIDO

MUEBLES DE BAÑO: 69 MUEBLES BLANCOS CON LAVABO DE EMPOTRAR, ACCESORIOS DE PORCELANA.

MUEBLES DE COCINA: 70 FREGADERO FORJADO EN OBRA, RECUBIERTO CON AZULEJO.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: 71 COMPLETAS, OCULTAS, SALIDAS NORMALES, APAGADORES DE BAQUELITA TAPAS DE PLÁSTICO

PUERTAS Y VENTANAS: 72 VENTANAS A BASE DE PERFILES ESTRUCTURALES DE FIERRO.

VIDRIERÍA: 73 CRISTAL MEDIO-DOBLE DE 3 MM Y ESPECIAL EN BAÑO.

CERRAJERÍA: 74 DE PERILLA EN PUERTAS DE INTERCOMUNICACION CALIDAD COMERCIAL

FACHADA: 75 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:

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

INSTALACIONES ESPECIALES PROPIAS DEL INMUEBLE

76A NO TIENE
76B
76C NO TIENE

76D CISTERNA C/BOMBA
76E NO TIENE

76F NO TIENE

76G

76H NO TIENE

76I

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

3.7 HOMOLOGACIÓN

Es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.³⁴

³⁴Indaabin

3.8 TERRENO

No. AVALÚO: 2006/042

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:	CALLE FRAY JACOBO DACIANO NUMERO 620, FRACTO. ANAHUAC
SUPERFICIE TERRENO:	240.00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	146.94 m ²
EDAD:	30 AÑOS
CARACTERÍSTICAS:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN CON USO DE SUELO H/2/30

CASO	CALLE, NUMERO Y COLONIA		INFORMANTE	TELÉFONO
IT-1	CALLE FRAY JACOBO DACIANO #620A COLONIA ANAHUAC		SRA. CATY	
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-2	CALLE ING. P. TAPIA ESQ. 30 SEPTIEMBRE COLONIA EJIDAL		SRA. MARY	
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-3	CALLE 30 DE SEPTIEMBRE COLONIA EJIDAL		SR. JOSÉ	
	CARACTERÍSTICAS	SIMILARES	TERRENO LIGERAMENTE PLANO DE FORMA RECTANGULAR, CON TODOS LOS SERVICIOS	
IT-4	CALLE VICENTE R. PALACIO # 251 COLONIA ANAHUAC		SRA. MARY	
	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	240.00 m²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
IT-1	390,000.00	260.00	1,500.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00			
				1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1,425.00	25.0%
IT-2	380,000.00	220.00	1,727.27	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00			
				0.95	0.98	1.00	1.03	1.00	1.00	0.96	1,656.00	25.0%
IT-3	375,000.00	210.00	1,785.71	0.97	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00			
				1.03	1.02	1.00	1.01	1.00	1.00	1.06	1,895.00	25.0%
IT-4	400,000.00	257.00	1,556.42	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
				0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1,541.00	25.0%

VALOR HOMOLOGADO:	1,630.00	100%
--------------------------	-----------------	-------------

VALOR HOMOLOGADO EN N.R.	\$ 1,630.00
---------------------------------	--------------------

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 o moda y/o valuado.
- FNeg: Negociación : Factor de negociación.
- Otro : Factor de uso potencial de aprovechamiento.
- FRe: Resultante: Producto de todos los factores considerados.**

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

3.9 CONSTRUCCIÓN

No. AVALÚO: 2006/042

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 FRAY JACOBO DACIANO NUMERO 620, FRACTO. ANAHUAC
SUPERFICIE TERRENO:	240.00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	146.94 m ²
EDAD:	30 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 FRAY J. DACIANO #430 COLONIA ANAHUAC			240.00 m ²	150.00 m ²		SRITA. MARY
	CARACTERÍSTICAS:	30 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-2	CALLE FRAY JACOBO DACIANO #568 A COLONIA ANAHUAC			210.00 m ²	180.00 m ²		SRA. OLGA
	CARACTERÍSTICAS:	30 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-3	CALLE EMILIANO ZAPATA #469 COLONIA ANAHUAC			240.00 m ²	150.00 m ²		SRA. CUCA
	CARACTERÍSTICAS:	30 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN NIVEL, COMPLETA, TERMINADA Y FUNCIONAL			
IV-4	CALLE ALTAMIRANO #500 COLONIA ANAHUAC			224.00 m ²	180.00 m ²		SR. OVIDIO
	CARACTERÍSTICAS:	30 AÑOS	SIMILARES	CASA HABITACION EN UN 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	FEd	FCal	FCons	FArea	FEstac	FNeg.			FRe
	SUJETO	146.94		30	30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
IV-1	351.600.00	150.00	2.344.00	30	60	1.00	0.99	0.99	1.01	1.00	1.00			
						1.00	1.01	1.01	0.99	1.00	1.00	1.01	2.368.00	25.0%
IV-2	351.400.00	180.00	1.952.22	30	60	1.00	0.99	0.98	1.01	1.00	1.00			
						1.00	1.01	1.02	0.99	1.00	1.00	1.02	1.992.00	25.0%
IV-3	281.600.00	150.00	1.877.33	30	60	1.00	0.99	0.98	1.01	1.00	1.00			
						1.00	1.01	1.02	1.07	1.00	1.00	1.11	2.078.00	25.0%
IV-4	328.160.00	180.00	1.823.11	30	60	1.00	0.99	1.00	1.01	1.00	1.00			
						1.00	1.01	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.823.00	25%

VALOR HOMOLOGADO: **2.065.00** **100%**

VALOR HOMOLOGADO EN N.R. \$ 2.065.00

FACTORES UTILIZADOS:

FEd: Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado v el comarable.
 FCal: Calidad : Incluye las diferencias en calidad de acabados. instalaciones especiales.
 FUb: Ubicación : Incluye la diferencia de los servicios v/o entorno entre el inmueble valuado v el comarable.
 FNea: Neociación : Factor de neociación.
 Otro : Superficie.
 FRe: Resultante: Producto de todos los factores considerados.

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

CAPÍTULO III.- FUNDAMENTOS Y METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN COMERCIAL

UNIDAD CERTIFICADA BAJO LA NORMA ISO9001:2000

INFORMACIÓN RESERVADA	FECHA DE CLASIFICACIÓN	18 de noviembre de 2015
	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:	2006/042
HOJA:	
FECHA:	18 de noviembre de 2015

SOLICITANTE:	Jorge Luis López Gonzalez
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE FRAY JACOBO DACIANO NUMERO 620 , FRACTO. ANAHUAC , MUNICIPIO ZACAPU, CIUDAD DE ZACAPU, MICH., CÓDIGO POSTAL 58630
OBJETO:	Opinión de valor
PROPOSITO:	VENTA Y PAGO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (I.S.A.I.).



VALOR FISICO:	\$ 957,000.00
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	#N/A
VALOR DE MERCADO:	\$ 968,000.00

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

CONCLUSION:	
<input checked="" type="checkbox"/> VALOR COMERCIAL: \$ 968,000.00	
	NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Imagen 25. Avalúo Comercial casa habitación

CONCLUSIÓN

A lo largo de esta Tesina se planteo el problema, que no se habia actualizado los sectores catastrales y los valores catastrales de Zacapu, Mich., y que por tanto no se tenian valores unitarios de calle para nuevos fraccionamientos, Se justificó la importancia de la realización correcta del avalúo catastral, ya que apartir de este se asigna la tarifa del impuesto predial para cada predio, y al llegar a tocar el tema del impuesto predial se observó que se tienen varias tasas para cobrar este impuesto, ya que no se han actualizado los valores catastrales de los bienes inmuebles, se tienen valores catastrales muy atrasados desde 1980, y se necesita una actualización de los valores catastrales, para que se pueda asignar una sola tasa para el impuesto predial, para predios urbanos y otra para predios rústicos.

Al realizar los avalúos comerciales, y llevar acabo la investigación de los valores de mercado que servirian como comparativo de nuestro sujeto en cuestión, se observó otro gran problema, que los propietarios de los predios toman como referencia de valor para realizar la venta el valor catastral y a este solo le aumentan un poco el valor y ese lo toman como su valor de mercado.

Al realizar el avalúo comercial de una casa habitación para una zona especifica de Zacapu, Mich., y hacer el comparativo con el avalúo catastral se llevo a la conclusión de que el valor comercial para esa zona especifica es 3 veces el valor catastral, por lo tanto se tiene una valor unitario de calle para esa zona, que se obtiene de tomar el valor de calle comercial que nos dio en el avalúo comercial y el valor unitario que tenemos en el mapa catastral de Zacapu, Mich., para esa calle y lo que se propone es que ese valor unitario de calle que tenemos lo aproximemos lo mas posible al valor comercial de calle que nos dio, es decir que se haga un aumento progresivamente de este valor unitario hasta que sea 3 veces mayor, y este valor unitario nuevo tendra que estar entre el valor unitario de calle del mapa catastral y el valor de calle que nos dio el avalúo comercial, creándose asi una banda de valor.

Esta metodología se tiene que realizar para cada zona, ya que sus características y comparativos cambian dependiendo de su ubicación, calidad, etc.

BIBLIOGRAFÍA

- Curso de Valuación inmobiliaria, Facultad de Ingeniería Civil, UMSNH.
- Secretaría de Finanzas de Michoacán, Dirección de Catastro
- Ley de Catastro vigente 2015, para el Estado de Michoacán.
- Valuación catastral y valuación comercial: dos enfoques diferentes para propósitos distintos, Ing. Arturo Leal Bejarano.
- Periódico Oficial de Zacapu, Mich.
- INAFED
- INEGI
- INDAABIN
- Oficina de Rentas de Zacapu, Mich.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Instructivo Técnico de la Valuación en Michoacán 2015.
- Ley de Ingresos Zacapu 2013.
- Reglamento de la Ley de Catastro Michoacán

Anexo:

Oriente, de Sur a Norte, se miden veintiocho metros cuarenta y siete centímetros; hace ángulo recto al oriente, en dos metros setenta centímetros, lindando en estas dos medidas con Delfino González, antes Ciriaco Zuñiga, barda medianera, y continúa en otro ángulo recto hacia el Norte, en treinta metros cincuenta centímetros, con María Dolores Villanueva, barda propia, y con Florencio Cendejas y José López, barda medianera; Norte, quince metros, con Luis Martínez y Flaviano Cendejas, antes Melesio Monjaraz, barda propia de por medio; Poniente, en una línea de veintinueve metros catorce centímetros con Francisco González barda medianera, lindando antes por todo este viento Poniente con Jesús Vega, Antonio N. y Miguel Díaz; y por el Sur, quince metros cuarenta y un centímetros, con J. Refugio López Tapia, antes Valentín García, la calle de su ubicación de por medio.