

PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

MEDIO DE DIFUSION DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Registro Postal PP-Ags.-001-0125.- Autorizado por SEPOMEX}

EDICIÓN VESPERTINA

TOMO LXXIX

Aguascalientes, Ags., 19 de Septiembre de 2016

Núm. 38

CONTENIDO:

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE FINANZAS:

Instituto Catastral. Manual de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes.

ÍNDICE

Página 38

RESPONSABLE: Lic. Alejandro Bernal Rubalcava, en suplencia del Secretario General de Gobierno por ministerio de Ley.

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE FINANZAS INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

MTRA. VAL. ARQ. CECILIA YOLANDA VEGA PONCE, Directora General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, en el ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 3º, 4º primer párrafo, 6º, 10 primer párrafo, fracciones IV y V, 15 fracción III, 16 y 24 último párrafo, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes; artículos 3º primer párrafo, incisos b) y c), 7º primer párrafo, fracción IV y V, 19, 21 primer párrafo, fracciones II y X, y 26 primer párrafo, fracción II, de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes; artículos 3º y 5º de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes; artículo 8º fracciones III y XI, de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes y artículo 18 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes, tengo a bien expedir el presente "MANUAL DE VALUACIÓN DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES", al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

Primero.- El catastro para efectos de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, es el inventario preciso y detallado de los bienes inmuebles públicos y privados, que se encuentran ubicados en el Estado y su valuación, mediante registros gráficos y alfanuméricos, que tiene por objeto entre otros, integrar, controlar y mantener permanentemente actualizada la información, relativa a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles con carácter multifinanciero, así como determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles, aplicando las Tablas de Valores Unitarios del suelo y/o construcciones, aprobadas por el H. Congreso del Estado.

Segundo.- El Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, como órgano rector del Estado en materia catastral, se encuentra facultado para formular, homologar y establecer las normas técnicas y administrativas aplicables a la valuación de los bienes inmuebles públicos y privados que se encuentren ubicados en el territorio del Estado de Aguascalientes. Por su parte, el Titular del Instituto Catastral tiene como atribución y facultad la de expedir los manuales que considere necesarios para el mejor funcionamiento del Instituto y sus operaciones.

Tercero.- El Manual de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes encuentra sustento en lo estipulado por la propia Ley, cuya potestad de emisión corresponde al Titular del Instituto Catastral, quien en ejercicio de sus funciones se encuentra facultado para expedir los manuales que considere necesarios para el mejor funcionamiento de la operatividad del Instituto, cuya finalidad principal es el establecimiento de las normas técnicas generales de valuación que influyen en el incremento o disminución del valor de un predio.

El proceso de valuación catastral no puede considerarse como una práctica estática o permanente, sino cambiante y que evoluciona con la participación y vinculación de otros sectores, como la ciencia en los avances tecnológicos, la profesionalización en la función catastral, las políticas institucionales, el marco jurídico, e incluso la generación de nuevas prácticas en la materia, por ello, el Manual de Valuación constituye una herramienta innovadora para el desarrollo de los trabajos técnicos y operaciones del Instituto Catastral que permitirá hacer frente a los requerimientos de una sociedad cambiante y en constante evolución, de acuerdo con las atribuciones que tiene el Instituto Catastral del Estado en dicha materia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito expedir el siguiente:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se expide el "**Manual de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes**", para quedar como sigue:

MANUAL DE VALUACIÓN DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

I. ASPECTOS GENERALES

1. Introducción

El presente Manual describe las políticas y lineamientos generales, así como los procedimientos técnicos con los que se desarrollan las tareas de valuación dentro del territorio del Estado, de los procesos fundamentales de la valuación:

- Valuación Catastral
- Avalúo Catastral

2. Marco Jurídico

Las principales leyes aplicables y que dan sustento al presente Manual de Valuación, son las siguientes:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Constitución Política del Estado de Aguascalientes

- Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes
- Leyes de Hacienda de los Municipios del Estado
- Leyes de Ingresos de los Municipios del Estado de cada ejercicio fiscal.

3. Objetivo

El objetivo del presente Manual de Valuación, tiene como finalidad que las autoridades en materia de Catastro en el ámbito de su competencia, cuenten con una herramienta que les auxilie en las operaciones catastrales que en el ejercicio de sus atribuciones les compete realizar, el Instituto Catastral tiene como atribución el formular, homologar y establecer las normas técnicas y administrativas aplicables a la identificación, registro, valuación, revaluación, de todos los predios registrados en el Estado, conforme a sus características físicas, cualitativas y cuantitativas, empleando para ello los valores catastrales unitarios de suelo y construcción aprobados por el H. Congreso del Estado y que son publicados en el Periódico Oficial del Estado y con ello determinar o actualizar el valor catastral de todos los bienes inmuebles registrados en el padrón catastral.

Para este propósito el Instituto Catastral realiza las siguientes actividades:

- Formulación de propuesta de los estudios técnicos para la elaboración de las tablas de valores unitarios para:
 - Terreno.
 - Construcción.
- Revisión y aprobación de la propuesta de valores por:
 - Consejo Técnico Catastral y de Valuación.
 - Municipio.
 - H. Congreso del Estado.
- Aplicación masiva de los valores autorizados para terreno y construcción.
 - Actualización de zonas de valor.
 - Actualización de bandas de valor.
 - Generación del padrón catastral con nuevos valores.

4. Formulación de los estudios técnicos para las Tablas de Valores de Terreno

Con fundamento en el Artículo 75 de la Ley de Catastro del Estado, el valor catastral de suelo se estimará de acuerdo a los siguientes conceptos y porcentajes correspondientes:

CONCEPTO	PORCENTAJE	SUBCONCEPTO	PORCENTAJE
Servicios Municipales	30%	Agua Potable	15.00%
		Drenaje	15.00%
		Energía Eléctrica	12.50%
		Alumbrado Público	12.50%
		Teléfono	5.00%
		Banqueta	12.50%
		Pavimento	12.50%
		Jardinería	5.00%
		Nomenclatura	7.50%
Equipamiento de Limpia y Seguridad Pública	2.50%		
Vías de Comunicación	15.00%		
Vecindad con Zonas Comerciales o Centros de Abasto	5.00%		
Valor Comercial derivado de Operaciones de Compra-venta	50.00%		

4.1. Servicios Municipales

La calificación a los servicios, se asignarán de acuerdo a la siguiente tabla comparativa.

CALIFICACIÓN	CRITERIO
1.1	Superior al requerido
1.0	Mínimo requerido
0.9	Menos que el requerido
0.5	No tiene

4.1.1. Agua Potable

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	AGUA					
\$1,000.00	Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	15.00%	1.00	0.15	\$150.00	30%	\$45.00

4.1.2. Drenaje

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	DRENAJE					
\$1,000.00	Sistema de Alcantarillado con Salidas Domiciliarias de Albañal	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	15.00%	1.00	0.15	\$150.00	30%	\$45.00

4.1.3. Energía Eléctrica

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	ENERGÍA ELÉCTRICA					
\$ 1,000.00	Red de Distribución de Energía Eléctrica para Uso Doméstico	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	12.50%	1.00	0.1250	\$125.00	30%	\$37.50

4.1.4. Alumbrado Público*Ejemplo.*

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	ALUMBRADO PÚBLICO					
\$1,000.00	Alumbrado Público de Vapor de Sodio de 250 watts u otro de Calidad Similar, montado en Poste Octagonal de Concreto y Operado con Celda Fotoeléctrica	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	12.50%	1.00	0.1250	\$125.00	30%	\$37.50

4.1.5. Teléfono*Ejemplo.*

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	TELÉFONO					
\$1,000.00	Ductos subterráneos para redes telefónicas	Calificación por puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal ponderado
\$1,000.00	5.00%	1.00	0.0500	\$50.00	30%	\$15.00

4.1.6. Banqueta*Ejemplo.*

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	BANQUETA					
\$1,000.00	Guarniciones y Banquetas de Concreto u otro Material de Calidad Similar, con Accesos para Minusválidos	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	12.50%	1.00	0.1250	\$125.00	30%	\$37.50

4.1.7. Pavimento

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	PAVIMENTO					
\$1,000.00	Pavimento de Calles de Concreto Hidráulico u otro Material de Calidad Similar, con Acceso para Personas con Discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	12.50%	1.00	0.1250	\$125.00	30%	\$37.50

4.1.8. Jardinería

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	JARDINERÍA					
\$1,000.00	Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento, previa opinión de la Secretaría del Medio Ambiente	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	5.00%	1.00	0.0500	\$50.00	30%	\$15.00

4.1.9. Nomenclatura

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	NOMENCLATURA					
\$1,000.00	Placas de nomenclatura en los cruces de las calles	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	7.50%	1.00	0.0750	\$75.00	30%	\$22.50

4.1.10. Equipamiento de Limpia y Seguridad Pública

Ejemplo.

Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	EQUIPAMIENTO DE LIMPIA Y SEGURIDAD PÚBLICA					
\$1,000.00	Equipamiento de limpia y seguridad pública, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento	Calificación por Puntos (Obtenida en Campo)	Ponderación del Concepto	Valor Ponderado Parcial	Ponderación de los Servicios Municipales	Subtotal Ponderado
\$1,000.00	2.50%	1.00	0.0250	\$25.00	30%	\$7.50

4.1.11. Resumen de Servicios Municipales

RESUMEN SERVICIOS MUNICIPALES			Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de servicios municipales)
Subtotal de la Ponderación de los Conceptos	Valor de Referencia por Tipo de Fraccionamiento		
1.00	100%	\$1,000.00	\$300.00

4.2. Vías de Comunicación

La calificación a las vías de comunicación, se asignarán de acuerdo a la siguiente tabla comparativa.

CALIFICACIÓN	COMPARATIVO
1.1	Superior al requerido
1.0	Mínimo requerido
0.9	Menos que el requerido
0.5	No tiene

Ejemplo.

ACCESO AL FRACCIONAMIENTO, DESARROLLO HABITACIONAL Y/O ZONA DE ESTUDIO					Valor Ponderado de la tierra (Por concepto de vías de comunicación)
Calificación por puntos (obtenida en campo)	Ponderación del concepto	Ponderación de las vías de comunicación	Valor de referencia base por tipo de fracc. (\$/m2)	Subtotal ponderado	
1.00	0.1500	15%	\$1,000.00	\$150.00	\$150.00

4.3. Vecindad con Zonas Comerciales o Centros de Abasto

La calificación a la vecindad con zonas comerciales, se asignarán de acuerdo a la siguiente tabla comparativa.

CALIFICACIÓN	COMPARATIVO
1.1	De 0 a 250 mts.
1.0	De 250 a 500 mts.
0.9	De 500 a 750 mts
0.5	De 750 mts. en adelante

Ejemplo.

VECINDAD CON ZONAS COMERCIALES O CENTROS DE ABASTO					Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de vecindad con zonas comerciales)
Calificación por puntos (obtenida en campo)	Ponderación del Concepto	Ponderación de la Vecindad con Zonas Comerciales	Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	Subtotal Ponderado	
1.00	0.0500	5%	\$1,000.00	\$50.00	\$50.00

4.4. Valor Comercial derivado de Operaciones de Compraventa

El valor obtenido de las operaciones comerciales, se estimará en base a las operaciones de compra-venta registradas en los traslados de dominio de todo el año anterior.

Ejemplo.

VALOR COMERCIAL DERIVADO DE OPERACIONES DE COMPRA-VENTA				Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de valor comercial derivado de operaciones de compra-venta)
Valor obtenido de Operaciones Comerciales	Ponderación del Valor de Operación	Valor de referencia base por tipo de Fracc. (\$/m2)	Subtotal Ponderado	
\$1,500.00	50%	\$1,000.00	\$750.00	\$750.00

4.5. Integración de propuesta de valores.

Ejemplo.

RESUMEN DE VALORES					
Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de servicios municipales)	Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de vías de comunicación)	Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de vecindad con zonas comerciales)	Valor Ponderado de la Tierra (Por concepto de valor comercial derivado de operaciones de compra-venta)	Valor Catastral Resultante	Valor Catastral Propuesto (Redondeado)
\$300.00	\$150.00	\$50.00	\$750.00	\$1,250.00	\$1,250.00

5. Clasificación de las Construcciones

Dentro de este apartado se analizarán aquellos predios que cuentan con edificaciones u otros tipos de estructuras, las cuales están identificadas dentro de las Tablas de Valores catastrales unitarios de construcción.

En el caso de existir construcciones especiales en el lote o predio que no estén determinadas en esta tabla, se realizará por parte del Instituto Catastral del Estado un análisis independiente para calcular cada una de éstas y asignarle un Valor Catastral.

5.1. Por su Tipo

5.1.1. Habitacional

Inmuebles destinados a utilizarse como casa habitación o vivienda. Se clasifican por:

TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Habitacional Alta	80
Habitacional Media Alta	70
Habitacional Media Baja	60
Habitacional Tipo Interés Social	50
Habitacional Tipo Popular	50
Habitacional Precaria	40
Habitacional Histórico	100

5.1.2. Área Privativa Horizontal

Edificación o inmueble establecida en unidades independientes, de uno o varios niveles. Se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros. Se clasifican como:

TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Habitacional Alto	80
Habitacional Medio	70
Habitacional Bajo	60
Habitacional Tipo Interés Social	50
Comercial y Servicios Alto	80
Comercial y Servicios Medio	70
Comercial y Servicios Bajo	60

5.1.3. Área Privativa Vertical

Edificios de más de dos niveles en un solo terreno común y en una sola estructura vertical, con unidades de propiedad exclusiva, con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble de conformidad con lo que establece el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. Estas construcciones se encuentran sujetas a la reglamentación municipal respecto del uso del suelo, densidad de población, coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Se clasifican como:

TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Habitacional Alto	80
Habitacional Medio	70
Habitacional Bajo	60
Habitacional Tipo Interés Social	50
Comercial y Servicios Alto	80
Comercial y Servicios Medio	70
Comercial y Servicios Bajo	60

5.1.4. Comercial y de servicios

Inmuebles destinados a la venta de productos y con posibilidad de almacenaje en pequeñas proporciones. Son inmuebles en uno o más niveles, en lotes o predios aislados o en conjuntos comerciales utilizados como comercio o para ofrecer servicios múltiples a la población. Se clasifican como:

TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Comercial y Servicios Alto	80
Comercial y Servicios Medio	70
Comercial y Servicios Bajo	60

5.1.5. Industrial

Edificaciones que se presentan en pequeñas y grandes naves cuya estructura puede ir de lo pesado a lo ligero, pudiendo estar ubicadas dentro o fuera de los centros de población; sin embargo, se encuentran principalmente en los corredores y parques industriales. Se clasifican como:

TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Industrial Pesado	60
Industrial Semi-Pesado	50
Industrial Ligero	40
Bodegas	40
Cobertizos, Lamina o Teja	30

5.1.6. Equipamiento

Edificación de distintos usos según sus instalaciones y equipamiento, clasificado como:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Hospital, Clínicas, Centros de Salud.	60
Kínder y Primaria.	60
Secundaria y Bachillerato.	60
Profesional o Universidad.	60
Edificios Municipales, Estatales y Federales.	60
Iglesias.	60
Auditorio.	60

5.1.7. Especiales

Edificación de distintos usos según sus instalaciones y equipamiento, clasificado como:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS
Alberca	50

5.1.8. Tabla de Clasificación de la Construcción

Las siguientes tablas serán aplicables para los predios urbanos, rústicos y en transición.

	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m ²
HABITACIONAL		Habitacional Alta	80	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Habitacional Media Alta	70	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Habitacional Media Baja	60	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Habitacional Tipo Interés Social	50	Bueno	
				Regular	
				Malo	

		Habitacional Tipo Popular	50	Bueno		
				Regular		
				Malo		
			Habitacional Precaria	40	Bueno	
					Regular	
					Malo	
			Habitacional Histórico	100	Bueno	
					Regular	
					Malo	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2	
		Comercial y Servicios Alto	80	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Comercial y Servicios Medio	70	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Comercial y Servicios Bajo	60	Bueno		
				Regular		
	Malo					
INDUSTRIAL	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2	
		Industrial Pesado	60	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Industrial Semi-Pesado	50	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Industrial Ligero	40	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Bodegas	40	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Cobertizos, Lamina o Teja	30	Bueno		
				Regular		
	Malo					
CONDOMINIOS HORIZONTALES	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2	
		Habitacional Alto	80	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Habitacional Medio	70	Bueno		
				Regular		
				Malo		
		Habitacional Bajo	60	Bueno		
				Regular		

				Malo	
				Bueno	
		Habitacional Tipo Interés social	50	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Comercial y Servicios Alto	80	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Comercial y Servicios Medio	70	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Comercial y Servicios Bajo	60	Regular	
			Malo		
CONDOMINIOS VERTICALES	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2
				Bueno	
		Habitacional Alto	80	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Habitacional Medio	70	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Habitacional Bajo	60	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Habitacional Tipo Interés Social	50	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Comercial y Servicios Alto	80	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Comercial y Servicios Medio	70	Regular	
				Malo	
				Bueno	
	Comercial y Servicios Bajo	60	Regular		
			Malo		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2
				Bueno	
		Hospital, Clínicas, Centros de Salud.	60	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Kínder y Primaria	60	Regular	
				Malo	
				Bueno	
		Secundaria y Bachillerato	60	Regular	
				Malo	
				Bueno	

		Profesional o Universidad	60	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Edificios Municipales, Estatales y Federales.	60	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Iglesias	60	Bueno	
				Regular	
				Malo	
		Auditorio	60	Bueno	
				Regular	
				Malo	
ESPECIALES	CÓDIGO	TIPO	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR \$ / m2
		Albercas	50	Bueno	
				Regular	
				Malo	

6. Cálculo del Valor Catastral

El Valor Catastral del lote o predio será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

Este último se calculará multiplicando el valor unitario, de acuerdo al tipo de construcción y estado de conservación publicado, por el factor de terminación y por el factor de edad. El resultado de dicha operación será multiplicado por la superficie construida.

$$VCC = VCUC * FAC * FED * SC$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su Tipo y Estado de Conservación.

FAC = Factor de Avance de Construcción

FED = Factor de Edad

SC = Superficie de la Construcción

En caso de que dentro de un predio existan varios tipos de construcción o un mismo tipo de construcción con diferentes grados de conservación o terminación o, en su caso, edad o los tres combinados de diferente manera; se analizará cada bloque de construcción por separado y la suma de los valores que por cada bloque se analice, será el valor catastral de la construcción.

7. Revisión, Solicitud y Aprobación de la Propuesta de Valores

1. El Consejo Técnico Catastral y de Valuación revisará la propuesta de los estudios técnicos para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones y emitirá su opinión de acuerdo al Capítulo VII de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes.

2. El Municipio en su caso, solicitará la propuesta de actualización de los estudios técnicos para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones al Instituto Catastral de manera oficial.

- a. Someterá a la aprobación de Cabildo la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones.
- b. Someterá a aprobación la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones al Congreso del Estado.

3. Revisión del Congreso del Estado de la propuesta por parte del Ayuntamiento correspondiente de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones al Congreso del Estado.

- a. Aprobación del Congreso del Estado.
- b. Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o construcciones.

8. Aplicación Masiva las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o Construcciones

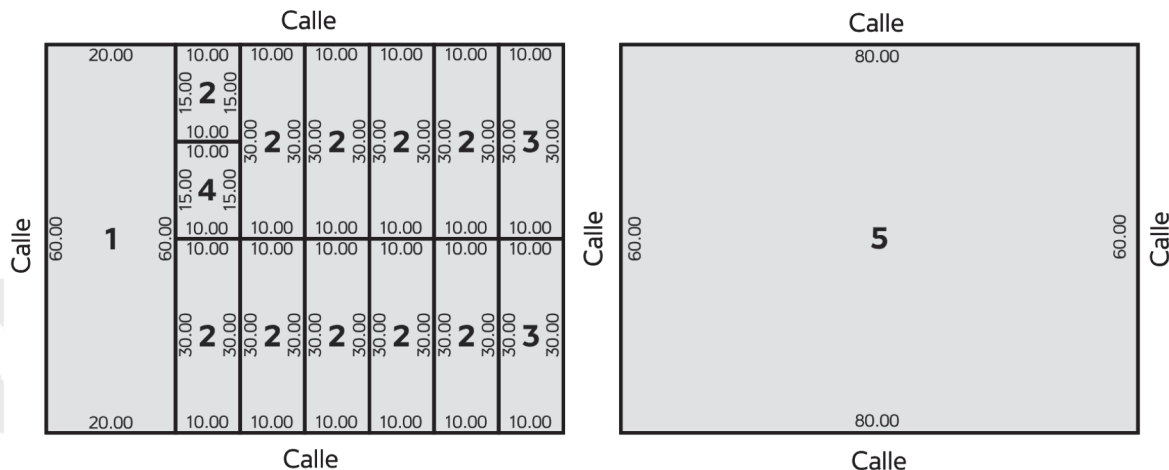
- 1. Actualización de Zonas y Corredores de Valor.
 - a. Aplica los valores de terreno por zonas, de acuerdo a los Valores Catastrales aprobados por el Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial del Estado.
 - b. Aplica los valores de construcción por zonas, de acuerdo a los Valores Catastrales aprobados por el Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial del Estado.
- 2. Generación del Padrón Catastral actualizado con los nuevos valores autorizados y publicados.

II. VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS

1. Clasificación de los lotes o predios.

1.1 Por su ubicación dentro de la Manzana

Esta definición califica la posición del lote o predio dentro de la manzana, en aquellos casos donde colindan en más de dos lados con una vialidad. Para fines de estudio se considerará como frente el mayor de éstos y como profundidad la longitud de la distancia, tomada perpendicularmente, desde este mismo lado hasta el punto opuesto más distante.



- 1. Cabecero de manzana. Terreno que presenta colindancias con tres calles contiguas, dos de las cuales son opuestas entre sí.
- 2. Lote intermedio. Terreno donde alguno de sus lados colinda con la vialidad de acceso o frente. También existen con 2 o 3 frentes a distintas calles.
- 3. En esquina. Terreno que presenta colindancias con dos calles que forman un cruce.
- 4. Interior. Terreno que presenta colindancias únicamente con otros lotes o predios, sin acceso directo a ninguna vialidad.
- 5. Lote manzanero. Terreno que no presenta colindancias con otros inmuebles dentro de la manzana. Todas sus colindancias son vialidades. Para este predio se considerará como frente la colindancia mayor y como profundidad o fondo la longitud de la distancia al punto más lejano del opuesto.

1.2 Por su Forma

Los terrenos, de acuerdo a su forma, se pueden clasificar en regulares e irregulares, atendiendo a las consideraciones siguientes:

1.2.1. Lote regular

Es aquel cuya configuración en planta sea aproximadamente rectangular. Se consideran también lotes o predios regulares, los polígonos con un solo frente que sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares.

1.2.2. Lote irregular


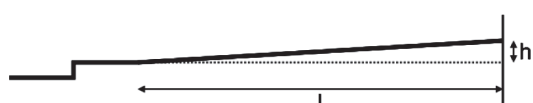
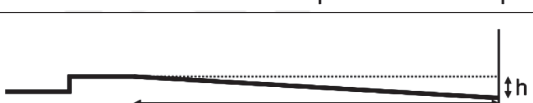
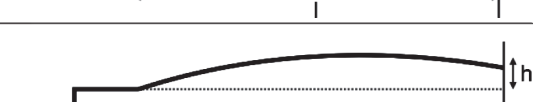
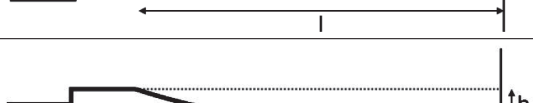
Los que no tengan configuración rectangular, los triángulos con uno o más lados a la calle, los polígonos de más de cuatro lados que no sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares.

1.3 Por su Topografía y Relieve

Se puede dividir la topografía del lote o predio en dos factores determinantes; pendiente y elevación o hundimiento del predio. La pendiente es la inclinación media respecto de la calle expresada en por ciento, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "l".

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{l} = \%$$

- A. **A Nivel.** Es aquel cuya superficie está sensiblemente a nivel medio de la calle al frente del lote o predio.
- B. **Ascendente.** Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia arriba respecto al nivel de la calle al frente del lote o predio.
- C. **Descendente.** Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia abajo respecto al nivel de la calle al frente del lote o predio.
- D. **Elevado.** Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel superior respecto al nivel de la calle al frente del lote o predio.
- E. **Hundido.** Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto al nivel de la calle al frente del lote o predio.

TIPO	EJEMPLO
A Nivel	
Ascendente	
Descendente	
Elevado	
Hundido	

1.4 Lote Catastral Tipo

Lote o predio predominante en la zona o fraccionamiento.

2. Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad; a continuación se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral, mismos que serán analizados y, en su caso aplicados, única y particularmente a petición de propietario.

2.1 Deméritos

2.1.1. Frente

Cuando el frente de un predio o lote tenga una longitud menor de 5.00 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 5.00 metros. El demérito no aplicará en aquellos lotes o predios ubicados en condominios, fraccionamientos o unidades de interés social donde más del 90% de los lotes o predios están diseñados a partir de frentes menores a 5.00 metros, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los lotes o predios mayores de 5.00 metros, el factor será igual a 1.00.

$$Ff = \sqrt{\frac{F}{k}}$$

Ff = Factor de Frente

F = Frente del Predio en Estudio

k = Coeficiente Igual a 1.00

$$VCT = VUT * Ff * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Ff = Factor de Frente

ST = Superficie del Terreno

2.1.2. Profundidad

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un lote o predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente del lote o predio en análisis. El factor de ajuste (Demérito por profundidad) nunca podrá ser menor a 0.50; este factor se considerará el demérito por profundidad mínimo.

$$Fp = \sqrt{\left(\frac{F}{P}\right) * k}$$

Fp = Factor por Profundidad

F = Frente del Lote o Predio en Estudio

P = Profundidad del Predio

K = Coeficiente Igual a 4

$$VCT = VUT * Fp * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Fp = Factor por Profundidad

ST = Superficie del Terreno

2.1.3. Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banqueta (N+0.00). La pendiente será el resultado de dividir el desnivel promedio del terreno entre la longitud promedio del mismo y de acuerdo a la tabla, se aplicará el demérito correspondiente.

FACTOR POR TOPOGRAFÍA							
Condiciones Topográficas	1-5%	5.1-10%	10.1-20%	20.1-30%	30.1-40%	40.1-50%	Más del 50.1%
Hundido	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70	0.65
Elevado	1.00	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75

$$VCT = VUT * Ft * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Ft = Factor por Topografía

ST = Superficie del Terreno

2.1.4. Factor de Superficie

Este factor considera una reducción al valor base en función de la relación que guarde la superficie del lote o predio que se está valuando con la superficie del lote o predio tipo en la zona.

La relación está dada por:

R= Superficie del Lote o Predio que se Valúa / Superficie del Lote o Predio Tipo

DE R=	HASTA R=	(Fs)
0	2.0	1.00
2.1	3.0	0.98
3.1	4.0	0.96
4.1	5.0	0.94
5.1	6.0	0.92
6.1	7.0	0.90
7.1	8.0	0.88
8.1	9.0	0.86
9.1	10.0	0.84
10.1	11.0	0.82
11.1	12.0	0.80
12.1	13.0	0.78
13.1	14.0	0.76
14.1	15.0	0.74
15.1	16.0	0.72
16.1	17.0	0.70
17.1	18.0	0.68
18.1	19.0	0.66
19.1	20.0	0.64
20.1	En Adelante	0.62

$$\mathbf{VCT = VUT * Fs * ST}$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Fs =Factor por Superficie

ST = Superficie de Terreno

2.1.5. Por Afectación de Falla Geológica o Discontinuidad

Este factor considera un demérito al valor base en función de la distancia a la que atraviese la falla geológica del lote o predio que se está valuando.

- A. El valor por afectación por falla geológica si esta atraviesa por el lote o predio será de 0.15; es decir, el valor catastral unitario de suelo urbano publicado tendrá un demérito del 85%, siempre y cuando no exceda de 200.00 m2 de terreno.

$$\mathbf{VCT = VUT * (1 - Ffg) * ST}$$

VCT =Valor Catastral de Terreno

VUT =Valor Unitario de Terreno

Ffg = Factor por falla geológica

ST = Superficie del Terreno

- B. Si la grieta o falla cruza o afecta al lote o predio con una superficie de 200.01 m2 en adelante, se estará sujeto a la normatividad vigente del Municipio correspondiente, para la determinación de las distancia a partir del eje de la falla o grieta y así poder estar en posibilidad de determinar la superficie afectada y la superficie restante será sujeta a demérito bajo las siguientes consideraciones:

- La superficie de la franja con cercanía de 1 a 10 mts de la falla, tendrá un demérito del 50%.

- La superficie de la franja con cercanía de 10.01 a 30 mts de la falla, tendrá un demérito del 30%.
- La superficie restante no tendrá demérito.

$$VCT = (ST - Sf_1 - Sf_2) * VUT + (Sf_1 * VUT * Ffg_1) + (Sf_2 * VUT * Ffg_2)$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

Sf₁ = Superficie hasta 10 mts. de la falla

Sf₂ = Superficie hasta 30 mts. de la falla

VUT = Valor Unitario de Terreno

Ffg₁ = Factor por falla geológica 1

Ffg₂ = Factor por falla geológica 2

C. El demérito por afectación por falla geológica si esta pasa en un rango de distancia de 1.00 a 10.00 metros fuera del lote o predio será de 0.80; es decir, el valor catastral unitario de suelo urbano publicado tendrá un demérito del 20%.

$$VCT = VUT * (1 - Ffg) * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Ffg = Factor por falla geológica

ST = Superficie del Terreno

2.1.6. Por Falta de Servicios

Este factor considera una reducción al valor base en función de la falta de servicios municipales: agua, drenaje, electricidad, alumbrado, teléfono, banqueta, pavimento, jardinería, nomenclatura, limpia y seguridad pública; estos servicios municipales únicamente representan el 80% del valor unitario de suelo vigente, autorizado por el H. Congreso del Estado.

SERVICIOS MUNICIPALES	FACTOR
Agua	0.080
Drenaje	0.080
Electricidad	0.115
Alumbrado	0.115
Teléfono	0.050
Banqueta	0.125
Pavimento	0.125
Jardinería	0.050
Nomenclatura	0.025
Equipamiento de Limpia y Seguridad Pública	0.035

$$VCT = VUT * (1 - Ffs) * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

Ffs = Factor por falta de servicios

ST = Superficie del Terreno

2.1.7. Por Irregularidad

Se considera superficie regular al área el rectángulo máximo inscrito en un lote o predio. Para calcular el factor que deberá aplicarse a la superficie total se aplicará la siguiente fórmula:

$$VCT = ((Ar + (0.7 * Ai)) / ST) * VCP$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

Ar = Área regular

Ai = Área irregular

VUT = Valor Unitario de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VCP = Valor Catastral Parcial

2.1.8. Ubicación dentro de la Manzana

Dependiendo de su ubicación, el lote o predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

- A. **Lote Intermedio.** En el caso de los lotes o predios intermedios, el coeficiente o factor de ubicación siempre será igual a 1.00.

$$VCT = VUT * FI * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FI = Factor de Lote Intermedio (1.00)

ST = Superficie del Terreno

- B. **Interior Sin Acceso Propio.** El demérito por lote interior será igual a 0.50; es decir, el valor catastral unitario de suelo urbano publicado tendrá un demérito del 50%.

$$VCT = VUT * FLi * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FLi = Factor de Frente 0.50

ST = Superficie del Terreno

2.2. Méritos

2.2.1. Esquina

El factor de esquina representa la oportunidad potencial de brindarle plusvalía al lote o predio. Al practicar el avalúo catastral, se considerará un incremento porcentual a la superficie comercialmente aprovechable, partiendo de un sólo incremento aplicado a todo el lote o predio, conforme a la siguiente tabla:

FACTOR POR ESQUINA					
No.	SUPERFICIE M ²	HABITACIONAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	INDUSTRIAL	OTRAS
1	1.00-200.00	1.05	1.10	1.10	1.00
2	201.00-400.00	1.03	1.10	1.10	1.00
3	401.00-700.00	1.02	1.10	1.10	1.00
4	701.00-2,000.00	1.01	1.05	1.05	1.00
5	2,001.00-10,000	1.00	1.02	1.05	1.00

Este incremento no aplicará en lotes o predios cuyas esquinas formen ángulos menores a 45° y mayores a 135°. Tampoco aplicará para aquellos lotes o predios en donde una de las vialidades que conforman esquina tenga una categoría inferior a calle.

$$VCT = VUT * FE * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FE = Factor de Esquina

ST = Superficie del Terreno

2.2.2. Cabecero de Manzana

El incremento por Cabecero de Manzana se dará en forma similar al de la esquina, siempre y cuando las tres vialidades que colindan con el lote o predio tengan categoría de calle o superior. Para poder calcular el factor por cabecero de manzana, se dividirá la superficie total entre el número de esquinas. La superficie resultado de esta división servirá para determinar el factor de esquina que afectará a todo el lote o predio. Si una de las esquinas estuviera conformada por una vialidad con categoría inferior a calle (andador, callejón o privada) se comparará el total de la superficie con respecto a la tabla. (Ver tabla de incremento por esquina).

$$VCT = VUT * FCM * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FCM = Factor de Cabecero de Manzana

ST = Superficie del Terreno

2.2.3. Manzanero

Lote o predio constituido como único en una manzana delimitada en cada uno de sus lados por vialidad. En cada una de las esquinas donde se intercepten dos vialidades con categoría de calle o superior, se incrementará con la misma metodología del mérito por Cabecero de Manzana. Para poder calcular el factor por lote o predio Manzanero, se dividirá la superficie total entre el número de esquinas; la superficie resultado de esta división servirá para determinar el factor de esquina que afectará a todo el lote o predio. Si una o varias esquinas estuvieran conformadas por una vialidad con categoría inferior a calle (andador, callejón o privada) sólo se dividirá por el número de esquinas que sí cumplan con ese requisito. (Ver tabla de incremento por esquina).

$$VCT = VUT * FM * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FM = Factor Lote o Predio Manzanero (Tabla de Factor de Esquina)

ST = Superficie del Terreno

3. Cálculo del Valor Catastral del Terreno

El Valor Catastral del Terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario de Terreno por Factor Resultante por la Superficie del Terreno.

$$VCT = VUT * FR * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VUT = Valor Unitario de Terreno

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicaran entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.20, estableciéndose este factor como límite inferior.

$$FR = (FF * FP * FT * FU * FS)$$

FR = Factor Resultante

FF = Factor Frente

FP = Factor profundidad

FT = Factor Topografía

FU = Factor Ubicación

FS = Factor Superficie

III. VALUACIÓN DE TERRENOS EN CONDOMINIO

1. Clasificación de Condominios

Los condominios son edificaciones constituidas por predios, departamentos o locales de uso habitacional o comercial, albergados en un inmueble cuyo régimen constitutivo de propiedad se establece como tal.

Para efectos catastrales, cada predio, departamento, vivienda, casa o local del condominio, se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

La propiedad indivisa se constituye de los bienes comunes del condominio; es decir, que la copropiedad pertenece a todos los condóminos, por tanto, a cada predio, local o departamento corresponde una superficie proporcional de esos bienes de uso común e indiviso.

Los condominios se clasifican en tres tipos, de acuerdo a su conformación:

- A. **Condominios verticales.** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

B. **Condominios horizontales.** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común con las edificaciones o instalaciones correspondientes.

C. **Condominios mixtos.** A la combinación de las modalidades del condominio, a la vertical y horizontal.

2. Cálculo del Valor Catastral en Condominio

2.1. Cálculo del Valor Catastral en Condominio Vertical

El valor catastral de un departamento o local en condominio, será la suma del producto del Valor Catastral Unitario de Suelo por la superficie indivisa del terreno (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste), más la superficie de construcción común multiplicada por su indiviso, más el valor de las construcciones privativas.

Éstas se clasificarán y valuarán de acuerdo a los criterios establecidos en la Metodología descrita en el apartado No I.5. Para este caso, las superficies del predio (terreno y construcción) deberán de ser tomadas de las cédulas condominales autorizadas por la autoridad correspondiente.

$$VC = (VCUS * SIT) + (SCC * In) + VCP$$

VC = Valor Catastral

VCUS = Valor Catastral Unitario de Suelo

SIT = Superficie Indivisa del Terreno

SCC = Superficie de Construcción Común

In = Indiviso

VCP = Valor de las Construcciones Privativas

2.2. Cálculo del Valor Catastral en Condominio Horizontal o Mixto

El valor catastral de un predio, departamento o local en condominio, será la suma del producto del Valor Catastral Unitario de Suelo por la Superficie Privativa, más el Valor Catastral Unitario de Suelo por la superficie indivisa del terreno (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste), más el valor de las construcciones privativas, más la superficie de construcción común multiplicada por su indiviso.

Éstas se clasificarán y valuarán de acuerdo a los criterios establecidos en la Metodología descrita en el punto I.5. Para este caso, las superficies del predio (terreno y construcción) deberán de ser tomadas de las cédulas condominales autorizadas por la autoridad correspondiente.

$$VC = (VCUS * SP) + (VCUS * SIT) + VCP + (SCC * In)$$

VC = Valor Catastral

VCUS = Valor Catastral Unitario de Suelo

SP = Superficie Privativa

SIT = Superficie Indivisa del Terreno

VCP = Valor de las Construcciones Privativas

SCC = Superficie de Construcción Común

In = Indiviso

IV. VALUACIÓN DE TERRENOS RURALES O RÚSTICOS

1. Clasificación de Predios Rurales o Rústicos

Los terrenos rurales o rústicos son los que se encuentran fuera de los límites de las ciudades o centros de población, que con la intervención del esfuerzo humano generan un adecuado aprovechamiento de los recursos de la naturaleza. Por ello son susceptibles de incorporarse a la producción agropecuaria, pecuaria, forestal, minera u otra similar.

1.1. Agrícola de Riego

El abastecimiento de agua es por medios artificiales por gravedad o bombeo. Pueden ser utilizados tanto en agricultura o ganadería.

1.2. Agrícola de Temporal

Áreas en las que el abastecimiento de agua es pluvial y su uso es agrícola.

1.3. Cerril

Áreas que por sus limitantes (pendiente y composición) no son aptas para la agricultura o para la ganadería y se utilizan como bancos de material o para la instalación de redes de telecomunicaciones, confinamientos, rellenos sanitarios o basureros, etc.

1.4. Conservación

Son las áreas naturales protegidas decretadas, derivadas de sus características de flora y fauna que son de gran valor e importancia ambiental para su protección.

1.5. Agostadero Natural

Áreas en las que el abastecimiento de agua es pluvial y su uso es pecuario.

2. Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado, sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad; a continuación se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

2.1. Por su Superficie

Es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor". Este demérito se aplicará en aquellos predios rústicos que tengan una superficie mayor a 2 hectáreas.

Está en función de la siguiente tabla:

RELACIÓN DE SUPERFICIE (HAS.)	FACTOR DE AJUSTE
Menor a 2	1.00
De 2 a 4	0.98
De 4 a 6	0.96
De 6 a 8	0.92
De 8 a 10	0.88
De 10 a 12	0.84
De 12 a 14	0.80
De 14 a 16	0.76
De 16 a 18	0.72
De 18 a 20	0.68
De 20 a 22	0.64
Mayor a 22	0.60

$$VCT = VCSR * FS * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VCSR = Valor Catastral de Suelo Rústico

FS = Factor por Superficie

ST = Superficie del Terreno

2.2. Por la Distancia del Predio al Centro de Población

Factor que ajusta el Valor Catastral Unitario de Suelo Rústico y que se refiere a la cercanía del predio que se está valuando con el límite de la localidad o centro de población, así como su acceso a ellos.

DISTANCIA	FACTOR
Menor a 500 m.	1.40
De 500 m. a 1,500 m.	1.20
1,500 m. en adelante	1.00

$$VCT = VCSR * FD * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VCSR = Valor Catastral de Suelo Rústico

FD = Factor de Distancia

ST = Superficie del Terreno

3. Cálculo del Valor Catastral del Terreno

El Valor Catastral del Terreno Rústico será el producto de multiplicar el Valor Catastral Unitario de Suelo Rústico, por el Factor Resultante, por la Superficie del Terreno.

En los casos, que dentro de un mismo predio exista más de una clasificación de suelo se valorará cada una de éstas de acuerdo a su valor publicado y los factores de ajuste se aplicarán al valor catastral unitario promedio.

$$VCT = VCUR * FR * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

VCUR = Valor catastral unitario de suelo rústico

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno.

Para obtener el Factor Resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste. El producto de éste, no será menor a 0.20, estableciendo este factor como límite inferior, ni mayor de 1.70, estableciéndose éste como límite superior.

$$FR = FS * FD$$

FR = Factor Resultante

FS = Factor de Superficie

FD = Factor de Distancia a Centro Urbano

V. VALUACIÓN DE TERRENOS EN TRANSICIÓN

1. Clasificación de Predios en Transición

Áreas que por su ubicación con respecto a los centros de población su vocación original se ha perdido, encontrando expectativas potenciales a corto plazo en usos urbanos, no obstante que estas clasificaciones puedan darse en sentido inverso, como es el caso de los desarrollos inmobiliarios revocados por la autoridad competente. Generalmente se trata de reservas territoriales que se utilizan para vivienda, industria etc., de conformidad con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes.

1.1. Transición Urbano

Son las áreas señaladas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que por sus características y condiciones físicas, son susceptibles para el crecimiento urbano (vivienda, equipamiento urbano, servicios, entre otros) de los centros de población.

1.2 Transición Industrial

Son las áreas señaladas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que por sus características y condiciones físicas, son susceptibles para el aprovechamiento industrial, comercial y de servicios. Preferentemente se ubican en los corredores de las principales carreteras federales y estatales y demás zonas que contemplen los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

2. Factores de Ajuste

2.1. Por su Superficie

Es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor". Este demérito se aplicará en aquellos predios en transición que tengan una superficie mayor a 2 hectáreas.

Está en función de la siguiente tabla:

RELACIÓN DE SUPERFICIE (HAS)	FACTOR DE AJUSTE
Menor a 2	1.00
De 2 a 4	0.98
De 4 a 6	0.96
De 6 a 8	0.92
De 8 a 10	0.88
De 10 a 12	0.84
De 12 a 14	0.80
De 14 a 16	0.76
De 16 a 18	0.72
De 18 a 20	0.68

De 20 a 22	0.64
Mayor a 22	0.60

3. Cálculo del Valor Catastral del Terreno

El Valor Catastral del Terreno en Transición será el producto de multiplicar el Valor Catastral Unitario de Suelo En Transición por el Factor de Superficie y por la Superficie del Terreno.

En los casos, que dentro de un mismo predio exista más de una clasificación de suelo se valorará cada una de éstas de acuerdo a su valor publicado y los factores de ajuste se aplicarán al valor catastral unitario promedio.

$$VCT = VCUST * FS * ST$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

FS = Factor por Superficie

ST = Superficie del terreno

VCUST = Valor Catastral Unitario de Suelo En Transición

VI. VALUACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Dentro de este apartado se analizarán aquellos lotes o predios que cuentan con edificaciones u otros, tipo de estructuras realizadas por el hombre, las cuales están identificadas dentro de la Tablas de Valores Catastrales Unitarios de Construcción especificados en el punto I.5 del presente Manual de Valuación.

1. Factores de Ajuste

Para la valuación de las construcciones, se entenderá como factores de eficiencia o deméritos que puedan aplicarse al valor unitario de construcción en atención al nivel de terminación de la misma, las cuales serán aplicables para los predios urbanos, rústicos y en transición.

1.1. Conservación

Aún y cuando el estado de conservación se puede plantear como un factor, los municipios del Estado de Aguascalientes publican los valores catastrales unitarios de construcción de acuerdo al Tipo y al Estado de Conservación, considerando los tres probables estados: Bueno, Regular y Malo; los que se determinarán si la construcción alcanza los siguientes niveles.

- A. **Bueno:** Construcción nueva o en buen estado, pudiendo estar dentro de esta clasificación aún y cuando le falte pintura o reparaciones menores (grietas pequeñas o humedades aisladas).
- B. **Regular:** Construcciones con acabados en mal estado, falta de pintura, elementos estructurales con pequeñas grietas, humedad en muros, falta de barniz o de esmalte en puertas, ventanas o protecciones y algunas piezas rotas en el caso de pisos o lambrines.
- C. **Malo:** Las construcciones cuyos acabados estén desprendiéndose (aplanados inservibles), herrería con fuerte avance de corrosión, gran cantidad de vidrios rotos, muebles sanitarios con deficiente funcionamiento y algunos elementos estructurales con fallas como grietas y que necesitan reparación mayor o su reemplazo. Construcción casi en estado de abandono.

1.2. Avance de Obra

Este factor se aplicará solamente cuando la edificación se encuentra en proceso de construcción. Para ello se consideran los siguientes niveles de avance de obra.

- A. **Terminada:** Construcción concluida al 100% o con un porcentaje mínimo por ejecutar.
- B. **Obra Gris, Instalaciones y Acabados:** En este nivel probablemente todavía no cuenta con cancelería, mobiliario fijo (WC, tarjas y lavabos), closets y, en los casos que aplique, escaleras de emergencia, así como maquinaria y equipo.
- C. **Obra Negra e Instalaciones:** Para considerarse con este nivel de avance, la construcción debe de contar con cimentación, estructura (acero y concreto), albañilería, instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas y especiales (según el tipo de construcción).
- D. **Obra Negra:** Se considerarán aquellas construcciones en uso que cuenten ya con cimentación, estructura (acero y concreto) y albañilería.
- E. **Ruinas:** La construcción está en situación de deterioro de sus estructuras y elementos básicos que impliquen demoliciones generalizadas e importantes.

AVANCE DE OBRA	HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	INDUSTRIAL
Terminada	1.00	1.00
Obra Gris, Instalaciones y Acabados	0.80	0.85
Obra Negra e Instalaciones	0.64	0.72
Obra Negra	0.51	0.61
Ruinas	0.00	0.00

1.3. Edad

Es la depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados, así como al tipo de proyecto que se haya edificado. Sin embargo, muchas de estas construcciones al pasar de los años sufren remodelaciones mayores en sus estructuras y acabados, acción que permite postergar la vida probable de la construcción y con ello se reinicia el demérito de antigüedad.

No.	Edad	VIDA ÚTIL TOTAL EN AÑOS						
		100	80	70	60	50	40	30
1	1-5 años	0.98	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.92
2	6-10 años	0.93	0.91	0.89	0.88	0.85	0.81	0.75
3	11-15 años	0.88	0.84	0.82	0.79	0.75	0.69	0.58
4	16-20 años	0.83	0.78	0.75	0.71	0.65	0.56	0.50
5	21-25 años	0.78	0.72	0.68	0.63	0.55	0.50	0.50
6	26-30 años	0.73	0.66	0.61	0.54	0.50	0.50	0.50
7	31-35 años	0.68	0.59	0.54	0.50	0.50	0.50	0.50
8	36-40 años	0.63	0.53	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
9	41-45 años	0.58	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
10	46-50 años	0.53	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
11	51 en adelante	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

VII. VALUACIÓN CATASTRAL

El valor catastral del lote o predio será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

Este último se calculará multiplicando el valor unitario, de acuerdo al tipo de construcción y estado de conservación publicado, por el factor de terminación y por el factor de edad. El resultado de dicha operación será multiplicado por la superficie construida (En caso de que dentro de un lote o predio existan varios tipos de construcción o un mismo tipo de construcción con diferentes grados de conservación o terminación o, en su caso, edad o los tres combinados de diferente manera; se analizará cada bloque de construcción por separado y la suma de los valores que por cada bloque se analice, será el valor catastral de la construcción).

$$VC=VCT+VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

$$VCC = VCUC * FTR * FED * SC$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de Acuerdo a su Tipo y Estado de Conservación.

FTR = Factor de Terminación

FED = Factor de Edad

SC = Superficie de la Construcción

VIII. VALUACIÓN COMERCIAL

1. Enfoques de Valuación

El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo y de mercado para los avalúos, y de ingresos para las justipreciaciones, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble. En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

1.1. Enfoque Físico

Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea en proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudios de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

1.1.1. Procedimiento de cálculo para realizar un avalúo mediante el enfoque físico.

Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

- A. El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar. Para determinar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.
- B. Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos. Los costos indirectos, para realizar la reposición, serán los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. Dichos costos se calcularán con los precios existentes en la fecha del avalúo y serán integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo.

En los costos de la construcción no se incluirán los elementos no adheridos a la construcción que sean fácilmente removidos.

Será necesario estudiar la depreciación, partiendo del deterioro físico de las construcciones, el cual será calculado por alguno de los procedimientos siguientes:

- A. Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el perito valuador deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.
- B. Mediante la técnica de amortización lineal, para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el perito valuador y como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales.
- C. Los elementos adicionales, las instalaciones especiales y las obras complementarias.

En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado.

1.1.2. Enfoque Comparativo de Mercado

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

1.1.3. Enfoque de Ingresos

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de ofertas de rentas de bienes comparables, especificando los factores de homologación utilizados.

2. Criterios Generales

- A. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.
- B. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en este Manual de Valuación.
- C. En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del bien individual deberá estimarse tomando en cuenta lo siguiente para terreno y construcción:
- D. Para el caso del terreno, se podrá estimar en base al indiviso, o bien, tomando en cuenta algún otro método aceptado, como puede ser el método de huella.
- E. Para la construcción, la estimación será en función de la medición, o bien, de la superficie que aparezca en la escritura y/o planos proporcionados.
- F. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.
- G. Se deberá obtener de la cedula condominal o de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.
- H. Aun cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.
- I. La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente, que emita la autoridad competente.
- J. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.
- K. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.
- L. Los bienes a valorar deberán ser físicamente identificables.

3. Estructura y Contenido del Avalúo Comercial

3.1. Datos Generales del Avalúo

- A. **Solicitante:** Tratándose del avalúo solicitado, se deberá señalar el nombre de la persona física si es el caso o el Titular y la dependencia judicial o administrativa de gobierno que solicita el avalúo.
- B. **Propietario del inmueble:** Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquélla que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.
- C. **Valuador:** Se deberá indicar el nombre y en su caso, profesión del valuador acreditado por el Instituto Catastral, que realiza el avalúo.
- D. **Fecha de Inspección:** Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.
- E. **Inmueble que se valúa:** Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado de acuerdo a su uso o destino.
- F. **Ubicación del bien:** Se indicará con el mayor grado de precisión la ubicación del inmueble a valorar:
 - Calle.
 - Número oficial (en su caso lote/manzana).
 - Colonia, fraccionamiento o condominio.
 - Código postal.
 - Localidad.
 - Municipio.
 - Estado.
- G. **Número de clave catastral.**
- H. **Régimen de propiedad:** Se deberá indicar si es privada, condominal, social o de cualquier otra naturaleza. Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.
- I. **Objeto del avalúo:** Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor comercial, valor de mercado, valor físico o directo, valor de capitalización). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valorar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

J. **Croquis de localización:** En el que se identifique dentro de un contexto con un radio de 300 metros aproximadamente.

3.2. Características Urbanas

A. **Ubicación dentro de la ciudad:** Especificar el punto cardinal dentro de la ciudad o asentamiento humano donde se encuentra el bien inmueble.

B. **Clasificación de la zona:** Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana vigente definida por la autoridad competente del municipio correspondiente. Si no se cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

C. **Uso del suelo predominante en la zona:** Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad competente, si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valorar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante.

D. **Índice de saturación en la zona:** Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

E. **Nivel socioeconómico:** El estatus socioeconómico se clasifica por lo general en tres categorías, Alto, Medio y Bajo en las cuales puede ser ubicada.

F. **Densidad habitacional:** De acuerdo a lo que indique el Programa de desarrollo urbano vigente, en número de habitantes por hectárea.

G. **Tipo de construcción predominante:** Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

H. **Población:** Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semi-densa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

I. **Contaminación ambiental:** Se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

J. **Vías de acceso:** Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

K. **Macro localización:** Ubicar el inmueble en un plano que muestre la localidad o vías de comunicación de acceso con nomenclatura, que permitan la plena localización.

L. **Micro localización:** Ubicar el inmueble dentro de la manzana y/o con sus colindantes significativos que permita identificar la plena localización y/o detalles del mismo.

M. **Servicios públicos:** De acuerdo a lo observado durante la visita de inspección, el perito valuator deberá señalar todos aquellos elementos que forman parte de la urbanización, indicando si están completos o incompletos y si son municipales, tales como:

- Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias, hidrantes para servicios públicos, pipas, carros-tanque de frecuencia regular, pozo.
- Drenaje y alcantarillado: Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para Aguas negras y pluviales, sistemas mixtos, fosa séptica, etc.
- Red de Electrificación: Suministro a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas.
- Alumbrado público: Sistema de cableado aéreo o subterráneo, postería de madera, metálica de Concreto, sencilla u ornamental. Sistema de alumbrado que utiliza la postería de la red de electrificación. Tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, yodo, sodio, led u otros.
- Parámetros de vialidades (guarniciones, cordones o machuelos): De concreto, sección trapecial, de hombro redondo, de piedra basáltica, de cantera, etc.
- Banquetas o aceras: Ancho, materiales empleados (concreto hidráulico, asfalto cantera natural, elementos prefabricados, piedra bola). Franjas jardinadas integradas.
- Vialidades: Tipos y anchos. Andadores, calles, avenidas, con o sin camellón, vías preferenciales con pasos a desnivel, viaductos, etc.
- Pavimentos: De concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto, elementos prefabricados, piedra bola, piedra laja, adoquín o cantera, terracería con un riego de impregnación. En su caso, señalar la carencia de pavimento (terracería simple).

- Materiales empleados en los camellones: Concreto hidráulico, elementos prefabricado, canteras, piedra laja, piedra bola, jardinados, con setos, arbolados, fuentes, etc.
- N. **Equipamiento urbano:** se definirá si en un radio máximo de 2000 m existe el siguiente equipamiento: iglesia, mercado, plaza pública, escuelas, parques y jardines y hospitales.
- O. **Apreciación de falla geológica:** si existe o no existe de acuerdo al Sistema de Información de Fallas Geológicas y Grietas vigente.

3.3. Terreno

- A. **Topografía:** Se deberá señalar si es con pendiente ascendente, descendente y su porcentaje aproximado.
- B. **Configuración:** Se deberá mencionar la forma, describiendo las irregularidades existentes
- C. **Características panorámicas:** Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: zonas ajardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras, basureros o cualquier relevante.
- D. **Coefficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S.):** El perito valuador deberá indicar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) que determina la cantidad máxima autorizada de metros cuadrados de construcción de desplante (planta baja), en el entendido que el diferencial corresponde al área que se deberá dejar libre de construcción, de conformidad con lo consignado en la normatividad y disposiciones vigentes.
- E. **Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.):** El perito valuador deberá indicar el coeficiente de utilización del suelo (CUS), que determina la cantidad máxima de área construida total, así como el número de niveles, de conformidad con lo consignado en la normatividad y disposiciones vigentes. En aquellos casos donde los municipios no cuenten con un Programa de Desarrollo Urbano o no cuenten con tabla de coeficientes de utilización, el perito valuador podrá consignar éste de manera apreciativa, indicando que por falta de reglamentación al respecto por parte de la autoridad competente, el coeficiente se obtuvo de manera apreciativa según lo observado durante la visita de inspección.
- F. **Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:** Se deberá señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el lote o predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.
- G. **Medidas y Colindancias:** Se deberá mencionar la fuente de información. Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas que permitan su plena identificación. Así como los colindantes referidos.
- H. **Área total de terreno:** Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información. En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.
- I. **Consideraciones adicionales:** En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un lote o predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros.

3.4. Descripción del Inmueble

- A. **Uso actual y distribución del inmueble:** Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el lote o predio en la fecha en que se practica la inspección, la distribución y espacios con que cuenta el inmueble.
- B. **Calidad del proyecto:** Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente.
- C. **Número de niveles:** Se deberá indicar el número de niveles de que se compone el inmueble. Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.
- D. **Tipos de construcción y edades aproximadas:** Se identificarán y cuantificarán los diferentes tipos de construcción existentes en el inmueble, la calidad, la edad, la vida útil y la calificación de cada tipo. Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas.

- E. **Estado de conservación dominante:** Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

3.5. Elementos de Construcción

Se deberán describir en forma similar a las especificaciones de construcción.

3.5.1. Obra negra

- A. **Cimentación:** Se deberán consultar fotocopias de los planos estructurales y de no haberlos, se deberá suponer de acuerdo con el tipo de construcción, la calidad y capacidad de carga del suelo en la zona.
- B. **Estructura:** Se deberá describir el tipo, mencionando materiales en muros, trabes y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción.
- C. **Muros:** Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.
- D. **Entrepisos:** Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.
- E. **Techos:** Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo, tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.
- F. **Azoteas:** Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretilos, indicando material, espesor, refuerzos y altura.
- G. **Bardas:** Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura, remates y acabados, si son medianeras o de uso común.

3.5.2. Revestimientos y acabados interiores

- A. **Aplanados:** Se deberán indicar material y calidad.
- B. **Plafones:** Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material y medida.
- C. **Lambrines:** Se deberán indicar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso, altura.
- D. **Pisos:** Se deberán indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.
- E. **Zoclos:** Se deberán indicar material, calidad y medida.
- F. **Escaleras:** Se deberán indicar material, sistema constructivo, uso y si son interiores o exteriores. Cuando sea procedente, se deberá describir el barandal y el pasamanos, así como si existen deficiencias de diseño o de construcción.
- G. **Pintura:** Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.
- H. **Recubrimientos especiales:** Se deberán indicar, entre otros, calidad, material y ubicación.

3.5.3. Diversos

- A. **Carpintería:**
- Puertas: Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.
 - Guardarropa: Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.
 - Lambrines o plafones: Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.
 - Pisos: Se deberá indicar material, calidad, clase, superficie y su ubicación dentro del inmueble.
 - Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas, tapancos, vigas decorativas. Cuando la carpintería esté barnizada o laqueada se deberá especificar la calidad. En su caso, se deberá detallar el diseño.
- B. **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** Se deberán indicar si son ocultas o visibles, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos, tanques elevados y cisternas.
- C. **Instalaciones eléctricas:** Se deberá señalar si son ocultas o visibles, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente.
- D. **Herrería:** Se deberán señalar material, calidad y en su caso, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles, si son especiales se deberá mencionar junto con la dimensión de los claros que abarquen.

- E. **Vidriería:** Se deberán señalar material, tipo, espesor y medidas. Se describirán, entre otros, domos, cancelos, emplomados y tragaluces.
- F. **Cerrajería:** Se deberán indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.
- G. **Fachadas:** Se deberán señalar el número de fachadas, con o sin volumetría, los materiales predominantes, si son aparentes y si hay revestimientos.
- H. **Instalaciones especiales:** Son aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras:
- Elevadores y montacargas.
 - Escaleras electromecánicas.
 - Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
 - Sistema hidroneumático.
 - Calefacción.
 - Subestación eléctrica.
 - Pararrayos.
 - Equipos contra incendio.
 - Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.
 - Pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo.
- I. **Elementos accesorios:** Son aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre otros:
- Caldera.
 - Depósito de combustible.
 - Espuela de ferrocarril.
 - Pantalla de proyección.
 - Planta de emergencia.
 - Butacas.
 - Sistema de aspiración central.
 - Bóveda de seguridad.
 - Sistema de intercomunicación.
 - Equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.
- J. **Obras complementarias:** Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras:
- Bardas, celosías.
 - Rejas.
 - Patios y andadores.
 - Marquesinas.
 - Pérgolas.
 - Jardines.
 - Fuentes y espejos de agua.
 - Terrazas y balcones.
 - Cocinas integrales.
 - Riego por aspersión.
 - Albercas y chapoteaderos.
 - Sistemas de sonido ambiental.
 - Aljibe o cisterna

Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa mas no limitativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes

3.5.4. Consideraciones previas al avalúo

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Cuando por alguna situación en particular se hayan excluido ciertos bienes del avalúo respectivo, se deberán explicar las razones.

Se deberán especificar las limitantes que se hubieran tenido en cuanto a condiciones e información necesaria para la elaboración del avalúo de que se trate.

De manera enunciativa más no limitativa podrían ser:

- A. Si no se contó con algún documento necesario para emitir el avalúo.
- B. Si hubieron restricciones en cuanto al tiempo para la emisión del avalúo.
- C. Definiciones: Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.
- D. Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo: Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

4. Enfoque de Mercado

4.1 Enfoque de Mercado de Terreno

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

- A. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
- B. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
- C. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
- D. Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
- E. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
- F. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
- G. Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, zona o localización, ubicación en manzana, servicios y equipamiento, forma, topografía, área, de mercado o negociación.

4.2. Enfoque de Mercado de Construcciones.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de construcción con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:

- A. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
- B. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
- C. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
- D. Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
- E. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
- F. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
- G. Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser: ubicación en manzana, zona o localización, conservación, de mercado o negociación, superficie construida, entre otros.

4.3 Obtención de valor físico directo

4.3.1. Terreno

- A. **Lote tipo o predominante:** Se deberá adoptar el lote o predio tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle.
- B. **Valores de calle o zona:** Se deberá asentar el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote o predio en estudio.

4.3.2. Construcciones.

- A. **Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo:** Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.
- B. **Valor neto de reposición o neto de reproducción:** Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación. En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencia funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.
- C. **Accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales:**
- **Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo:** Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de cada concepto observado. Se deberá justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.
 - **Valor neto de reposición o neto de reproducción:** Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de concepto observado. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación. En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencia funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.
- D. **Valor físico:** Se obtiene de la sumatoria de tres valores asignados, de terreno, de construcción y de accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales.

4.3.3. Valor de Capitalización de Rentas

Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:

- A. **Enfoque de Mercado de Rentas:** Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del precio unitario de renta con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado. Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa más no limitativa, entre otros:
- Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.
 - Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.
 - Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.
 - Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.
 - Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.
 - Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.
 - Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.
 - Los factores de ajuste a considerar podrán ser: ubicación en manzana, zona o localización, conservación, de mercado o negociación, superficie construida, entre otros.
- B. **Método tradicional:** Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyectado. Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado. Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:
- Porcentaje de desocupación (vacíos).

- Impuesto predial.
- Derechos por servicios de agua.
- Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).
- Gastos de conservación y mantenimiento.
- Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).
- Impuesto sobre la renta.
- Seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad, vida útil remanente, estado de conservación, calidad del proyecto, relación superficie terreno-construcción, uso o destino, clasificación de la zona de ubicación. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado.

5. Resumen

- A) Valor de mercado estimado
- B) Valor físico directo
- C) Valor de capitalización de rentas

5.1 Consideraciones Previas a la Conclusión

El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su estimación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

5.2. Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación. El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional.

Se deberá incluir además, los siguientes conceptos:

Leyenda que diga "El monto conclusivo, no incluye I.V.A."

Nombre, firma autógrafa del perito valuador.

Nombre, firma autógrafa del Director General del Instituto Catastral.

5.3. Anexo Fotográfico

5.4. Croquis

IX. GLOSARIO DE TÉRMINOS

ÁREA PRIVATIVA.- Comprende los espacios físicos asignados al ocupante de un inmueble para el ejercicio de sus funciones.

ASENTAMIENTO HUMANO.- Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

ÁREA DE USO COMÚN.- Predio o superficie, infraestructura, equipamiento, mobiliario o equipo ubicados dentro de un condominio, que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos o en especial a un conjunto de ellos, destinadas a la realización de obras o instalaciones complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte, asistencial, de seguridad estructural o funcionalidad constructiva, infraestructura para la movilidad u otras de carácter análogo.

AVALÚO.-Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

BALDÍOS: las áreas, lotes y predios que se ubican dentro de las zonas urbanizadas de un centro de población y se encuentran habilitados con infraestructura y/o equipamiento urbano y no cuentan con edificación alguna.

BIEN INMUEBLE.- Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

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

CONDICIONES LIMITANTES.- Son aquellas restricciones que los clientes, los promotores, el valuador, el mercado o las leyes locales le imponen a una valuación.

COSTO.- Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO.- Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción.

COSTO DE REPRODUCCIÓN.- Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para construir una réplica nueva de un bien existente, utilizando el mismo diseño y materiales de construcción.

COSTOS DIRECTOS.- Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales y de mano de obra.

COSTOS INDIRECTOS.- Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

DEPRECIACIÓN.- Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionado por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica y/o la obsolescencia económica.

EDAD CRONOLÓGICA.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción, remodelación o puesta en marcha original de un bien.

ELEMENTOS ACCESORIOS.- Son los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.

ENFOQUE DE COSTOS.- Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

ENFOQUE DE INGRESOS.- Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando y estima el valor mediante el proceso de capitalización.

ENFOQUE DE MERCADO.- Cualquier enfoque para valorar basado en el uso de información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado.

EQUIPO.- Es el término genérico con el que se definen todos los bienes muebles requeridos para la producción, incluyendo la instalación y servicios auxiliares que en su conjunto se diseñan y fabrican para propósitos generalmente industriales, sin importar el método de instalación y sin excluir aquellos rubros de mobiliarios y dispositivos necesarios para la administración y operación de la empresa.

FACTOR DE DÉMERITO.- Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

INDIVISOS CONDOMINALES.- el porcentaje de los derechos de copropiedad que corresponde a los condóminos respecto de los bienes de propiedad común del condominio, el cual se determinará en la tabla de indivisos que se establezca en la escritura pública constitutiva del mismo, tomando en cuenta los valores nominales total e individuales o las superficies total e individual de los bienes de propiedad exclusiva.

INDUSTRIA.- Es el conjunto de actividades económicas que tiene como finalidad la transformación y la adaptación de recursos naturales y materias primas semielaboradas en productos acabados de consumo final o intermedio, que son los bienes industriales o mercancías.

INSTALACIONES ESPECIALES.- Son aquellas instalaciones electromecánicas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.- Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.

JUSTIPRECIACIÓN DE RENTA.- Es el resultado del proceso de estimar el monto más apropiado, expresado en términos monetarios, a pagar por el arrendamiento de un bien.

LOTE.- Parte de un terreno urbanizado, resultado de su fraccionamiento, deslindado dentro de una manzana.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICIÓN.- Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución.

MÉRITO.- Factor o porcentaje que aumenta los valores unitarios de los predios.

OBRA ACABADA.- Es la obra o construcción nueva, que se encuentra totalmente terminada con todos los acabados e instalaciones de acuerdo al proyecto.

OBRA GRIS.- Es el término utilizado en el ámbito de la construcción para referirse a una obra o construcción que cuenta con todas las instalaciones para su funcionamiento, a la cual únicamente le faltan los acabados.

OBRA NEGRA.- Término utilizado en el ámbito de la construcción para referirse a una obra o construcción que cuenta únicamente con la superestructura, faltándole instalaciones y acabados.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.- Son Bienes que sin ser indispensables, amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble.

PREDIO.- Parte de un terreno con o sin urbanización, resultado de su subdivisión, fusión o constitución en régimen de propiedad en condominio o de desarrollo inmobiliario especial.

PROPÓSITO DEL AVALÚO.- Es el tipo de valor por determinar, correspondiente al tipo de trabajo valuador de que se trate. Cualesquiera que sean las circunstancias, los conceptos y montos asociados con un determinado tipo del valor siempre serán los mismos.

RATIFICACIÓN DE VALORES.- Es el acto de reafirmar, a una fecha actual, dictámenes de valor referidos a una fecha previa.

SERVIDUMBRE DE PASO.- Es el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

SOLICITANTE DEL AVALÚO.- Es la dependencia o entidad de la Administración Pública que requiere de un dictamen de valuación o justipreciación de renta para respaldar actos de enajenaciones, adquisiciones o cualquiera acto legal que lo requiera.

TERRENO.- Se refiere a aquello relativo o perteneciente a la tierra ya sea en concepto de propiedad o espacio de la tierra.

TERRENOS EN BREÑA.- Son los terrenos en estado natural que no han sido utilizados con cultivos o mejorados con construcciones.

TERRENOS URBANOS.- Son aquellos que cuentan parcial o totalmente con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas, así como los que se localicen dentro de la traza urbana, susceptible de urbanizar, urbanizable programable o urbanizable no programado.

USO DEL AVALÚO.- Es la forma en que el cliente o usuario emplea la información contenida en el informe del avalúo. Un avalúo debe ser aplicado solo para aquellas operaciones señaladas expresamente en la definición de su uso que aparece en el dictamen.

VALOR.- Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.

VALOR COMERCIAL.- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuadores a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.- Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio.

VALUACIÓN.- Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALOR CATASTRAL.- Es el determinado por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, compuesto de la suma de los productos de las superficies de terreno y/o construcción por su valor unitario

VIDA ÚTIL FÍSICA.- Es el período de tiempo total expresado en años, que se estima un bien durará, usando mantenimiento preventivo normal, hasta que deba ser desechado o reconstruido.

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

X. DIRECTORIO

M. en Val. Arq. Cecilia Yolanda Vega Ponce,
DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL.

Urb. David Alejandro Juárez Martínez,
DIRECTOR OPERATIVO DEL INSTITUTO CATASTRAL.

Arq. Roberto Maruri González,
JEFE DEL DEPTO. DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN E INSPECCIÓN.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Manual de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en las oficinas del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, en la ciudad de Aguascalientes, Ags., a los 26 días de agosto del año 2016.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

Mtra. Val. Arq. Cecilia Yolanda Vega Ponce,
DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del artículo 26 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, firma el Titular del Poder Ejecutivo y el Titular de la Secretaría de Finanzas, ambos del Estado de Aguascalientes, emitiendo su revisión, visto bueno y aprobación, respectivamente.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

Ing. Carlos Lozano de la Torre,
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

Lic. Alejandro Bernal Rubalcava,
SUBSECRETARIO DE GOBIERNO.

En suplencia por ausencia del Secretario General de Gobierno, con fundamento en los artículos 50 de la Constitución Política del Estado, 10 fracción IV y 22 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes, y 7º del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno.

Lic. José Alejandro Díaz Lozano,
SUBSECRETARIO DE EGRESOS.

En suplencia por ausencia del Secretario de Finanzas, con fundamento en el artículo 22 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Aguascalientes y artículo 24 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Estado de Aguascalientes.



DOCUMENTO SÓLO PARA CONSULTA

ÍNDICE:

GOBIERNO DEL ESTADO	
PODER EJECUTIVO	Pág.
SECRETARÍA DE FINANZAS:	
Instituto Catastral. Manual de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes.	2

CONDICIONES:

“Para su observancia, las leyes y decretos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación.- Cuando en la Ley o decreto se fije la fecha en que debe empezar a regir, su publicación se hará por lo menos tres días antes de aquélla”. (Artículo 35 Constitución Local).

Este Periódico se publica todos los Lunes.- Precio por suscripción anual \$ 735.00; número suelto \$ 36.00; atrasado \$ 43.00.- Publicaciones de avisos o edictos de requerimientos, notificaciones de embargo de las Oficinas Rentísticas del Estado y Municipios, edictos de remate y publicaciones judiciales de esta índole, por cada palabra \$ 2.00.- En los avisos, cada cifra se tomará como una palabra.- Suplementos Extraordinarios, por plana \$ 606.00.- Publicaciones de balances y estados financieros \$ 851.00 plana.- Las suscripciones y pagos se harán por adelantado en la Secretaría de Finanzas.

Impreso en los Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.