

## REPOSITORIO ACADÉMICO DIGITAL INSTITUCIONAL

### ***“EJERCICIOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN CATASTRAL”***

**Autor: Jorge Alberto Barbosa García**

**Tesina presentada para obtener el título de:  
Licenciado en Arquitectura**

**Nombre del asesor:  
Silvia Rivera Herrera**

Este documento está disponible para su consulta en el Repositorio Académico Digital Institucional de la Universidad Vasco de Quiroga, cuyo objetivo es integrar organizar, almacenar, preservar y difundir en formato digital la producción intelectual resultante de la actividad académica, científica e investigadora de los diferentes campus de la universidad, para beneficio de la comunidad universitaria.

Esta iniciativa está a cargo del Centro de Información y Documentación “Dr. Silvio Zavala” que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados.

Esta Tesis se publica bajo licencia Creative Commons de tipo “Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada”, se permite su consulta siempre y cuando se mantenga el reconocimiento de sus autores, no se haga uso comercial de las obras derivadas.







UNIVERSIDAD VASCO DE QUIROGA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

# “EJERCICIOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN CATASTRAL”

TESINA QUE PARA OBTENER EL  
TÍTULO DE ARQUITECTO.

PRESENTA:

**JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA**

ASESORA:

MTRA. EN VAL. ARQ. SILVIA RIVERA HERRERA





## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	3
CAPÍTULO 1 ALCANCES .....	4
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	4
JUSTIFICACIÓN .....	5
OBJETIVOS, METAS Y ALCANCES Y LIMITACIONES .....	6
CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES.....	7
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA VALUACIÓN .....	7
FUNDACIÓN DEL CATASTRO EN MÉXICO .....	7
CLASIFICACIÓN DE LA VALUACIÓN .....	9
DEFINICIÓN.....	12
USO DEL CATASTRO EN LA PROPIEDAD PRIVADA .....	13
CAPÍTULO 3 METODOLOGÍA.....	14
TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	14
FASES DE TRABAJO .....	14
CAPÍTULO 4 NORMATIVA GENERAL .....	15
NORMATIVA GENERAL .....	15
NORMATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DE 1917 SOBRE FUNDAMENTOS DE CATASTRO .....	20
NORMATIVA DE LA CONSTITUCIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN SOBRE FUNDAMENTOS DE CATASTRO.....	21
LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN.....	21
CAPÍTULO 5 GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES .....	23
GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES .....	23
CAPÍTULO 6 ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS PARA LA VALUACIÓN CATASTRAL.....	28
SIMBOLOGÍA Y NIVELES DE CONSTRUCCIÓN .....	28
PLANO ÍNDICE DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO .....	29
PLANO DE UNA MANZANA.....	30
PLANO DE UN PREDIO .....	31
CLASIFICACIÓN DE LOTES POR SU UBICACIÓN DENTRO DE UNA MANZANA.....	32
CLASIFICACIÓN PARA LOTES REGULARES E IRREGULARES.....	33
CLASIFICACIÓN PARA LOTES EN CUANTO A SU TOPOGRAFÍA.....	36
CAPÍTULO 7 CRITERIOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.....	38
CRITERIOS PARA INCREMENTAR EL VALOR CATASTRAL.....	38
CRITERIOS PARA DEMERITAR EL VALOR CATASTRAL .....	38
CRITERIOS GENERALES .....	39



CAPÍTULO 8 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN POR TIPO Y USO .....	41
TIPO MODERNO.....	41
TIPO REGIONAL.....	45
TIPO ANTIGUO.....	47
CAPÍTULO 9 AVALÚO CATASTRAL DE TIPO ANTIGUO .....	49
ANÁLISIS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN Y TERRENO .....	49
TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN .....	50
PLANO ÍNDICE DE PÁTZCUARO .....	52
COLONIAS DE PÁTZCUARO .....	53
AVALÚO CATASTRAL.....	55
PROYECTO ARQUITECTÓNICO .....	67
CAPÍTULO 10 CONCLUSIONES .....	74
REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA.....	75
ÍNDICE DE TABLAS .....	75
ÍNDICE DE IMÁGENES .....	75
BIBLIOGRAFÍA .....	77



## INTRODUCCIÓN

La valuación es un proceso fundamental en la economía, mediante el cual se estima el valor económico de un activo o una empresa. Este proceso es fundamental en diversas áreas como la contable, la financiera y la inversionista, ya que proporciona una base cuantitativa para tomar decisiones informadas. Se utiliza una variedad de métodos dependiendo del tipo de activo y el propósito de la valuación. Este proceso implica tanto la evaluación cuantitativa como el juicio profesional. Existen varios métodos para la valuación como son: Enfoque de mercado, Enfoque de costos y Enfoque de ingresos. (García, 2021)

En México, este proceso tiene diversas aplicaciones, desde la compra y venta de bienes, la determinación de impuestos, la planificación urbana, la aclaración de asuntos jurídicos, la repartición de herencia, la viabilidad de un proyecto, la determinación de rentas, etc. Se abordarán todos los tipos de valuación existentes en el país como son:

- **VALUACIÓN INMOBILIARIA:** Focalizada en la estimación del valor de propiedades inmuebles.
- **VALUACIÓN EMPRESARIAL:** Dedicada a la evaluación del valor de empresas.
- **VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES:** Especializada en derechos de autor, marcas y patentes.
- **VALUACIÓN CATASTRAL:** Dedicada a la determinación de impuestos sobre la propiedad privada.
- **VALUACIÓN DE OBRAS DE ARTE:** Especializada en la determinación de valor para elementos del mundo del arte.
- **VALUACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO:** Dedicada a la estimación de valor de maquinaria y herramientas.
- **VALUACIÓN DE ACTIVOS AMBIENTALES:** Proceso que asigna un valor económico a los bienes y servicios ambientales.
- **VALUACIÓN AGROPECUARIA:** Proceso que determina el valor económico de propiedades y activos relacionados con la agricultura y la ganadería. (Valuación, 2025)

Se presentará un avalúo catastral, en el cual se analizará una casa antigua ubicada en la Calle Ahumada #19 de la Col. Centro de Pátzcuaro, Michoacán la cual tiene un valor catastral desactualizado. El cual será ajustado mediante este avalúo a un valor actual, profundizando en el proceso de la valuación catastral, su importancia y su impacto en la economía y la sociedad mexicana.



## CAPÍTULO 1 ALCANCES

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Al analizar la clasificación de edificaciones existentes dentro de las categorías asignadas por Catastro del Estado de Michoacán, la cual clasifica las edificaciones en moderno, regional y antiguo. Se decidió realizar los siguientes ejercicios en base a una edificación antigua ya que estas son más propensas a presentar valores catastrales desactualizados debido a sus pocos movimientos notariales o escasas remodelaciones debido a su valor cultural.

Esta desactualización del valor catastral trae como consecuencia el cobro bajo de impuestos afectando la recaudación por parte del municipio ya que en base al valor catastral existente se calcula el cobro del predial, este valor también se utiliza para el cobro del ISAI (Impuesto Sobre la Adquisición) el cual tiene como tasa el 2% sobre el valor catastral.

Para atender un caso de desactualización de edificación antigua se trabajará en una construcción ubicada en la Calle Ahumada #19, Col. Centro de Pátzcuaro, Michoacán la cual tiene un uso habitacional, y consta del siguiente programa arquitectónico.

Planta baja: 2 recámaras, sala, patio central, bodega, 4 modelos de baños, cuarto de lavado, comedor, cocina, jardín y barra.

Planta alta: 1 recámara y balcón.

En base a su composición, ubicación y edad, cumple con todas las características para entrar en la clasificación de edificación antigua.



### **JUSTIFICACIÓN:**

Con el fin de actualizar el valor catastral de una edificación de clasificación antigua, la cual cumple con los requisitos que marca la Ley de Catastro de Michoacán para entrar dentro de esta categoría, la cual presenta un valor catastral muy retrasado debido a su edad. Se analizaron los cambios en su infraestructura, las actualizaciones de valores y uso de suelo para identificar los datos relevantes aplicables en el avalúo catastral actualizado, en base a los criterios vigentes cumpliendo el formato, proceso y lineamientos establecidos por la Ley de Catastro del Estado de Michoacán siguiendo la metodología establecida.

Se realizará un análisis objetivo e integral de los elementos de estudio como son el actual uso de suelo, zonificación, composición, condición del inmueble, conurbación, condiciones geográficas y ambientales que definan zonas de riesgo para obtener el justo valor catastral actual de dicha edificación. Dicho valor catastral tiene como uso dar un valor que es utilizado por el municipio para obtener la cantidad a cobrar por el impuesto predial, tanto por el SAT para cobrar el ISAI en futuras transacciones del inmueble

Como fundamento y con la finalidad de una correcta interpretación de los criterios utilizados se anexarán mapas planos arquitectónicos, tablas de información, gráficas y tabuladores necesarios para identificar los aspectos que se consideraron.

A fin de esclarecer la obtención del valor catastral para su correcta y equitativa aportación en el crecimiento del municipio.



### *OBJETIVO GENERAL:*

Realizar un avalúo catastral de una edificación antigua, la cual presenta un valor desactualizado, debido a su nulo movimiento notarial.

### *OBJETIVOS ESPECÍFICOS:*

- Realizar la valuación catastral de un edificio que pertenezca a la clasificación de **edificación antigua** en base a los criterios que marca la Ley General de Catastro del Estado de Michoacán.
- Utilizar factores y criterios actuales, así como un formato vigente todo esto sustentado con el correcto levantamiento del edificio y plasmándolo en planos arquitectónicos de su estructura actual.
- Retomar las políticas, normas y lineamientos generales, así como herramientas que permitan evolucionar, modernizar y sobre todo facilitar los procesos de la valuación catastral en nuestro municipio.
- Familiarizar al lector en los términos catastrales y el lenguaje usado en un avalúo catastral.

### *METAS:*

- Actualizar el valor catastral del inmueble.
- Realizar un levantamiento de la distribución actual de la propiedad.
- Plasmar la distribución en unos planos actualizados.
- Aplicar el avalúo en un formato actual.

### *ALCANCES*

- Obtención del valor catastral actual.
- Planos arquitectónicos del estado actual.

### *LIMITACIONES:*

- Valores más recientes de alcance público emitidos por Catastro del Estado de Michoacán.
- Valor válido solo en el estado de Michoacán.



## *CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES*

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA VALUACIÓN**

La historia de la valuación se remonta a la antigüedad, cuando los comerciantes utilizaban la valuación para determinar el valor de sus bienes y propiedades. En la Edad Media, la valuación se convirtió en una práctica común en Europa, donde los nobles y los reyes utilizaban valuadores para determinar el valor de sus propiedades y recursos.

La valuación llegó a México en el siglo XIX específicamente en el último cuarto del siglo una vez consolidada la República al triunfo sobre el efímero Imperio de Maximiliano, se inició lentamente la recuperación económica del país, hasta que se afianzó durante el periodo de treinta años de paz del gobierno del General Porfirio Díaz.

La actividad económica era en ese tiempo relativamente reducida, y se orientaba a la agricultura, la minería, los ferrocarriles y el comercio, y en forma mínima a la industria. (Lahistoria.info, 2018)

### **FUNDACIÓN DEL CATASTRO EN MÉXICO.**

La primera Ley del Catastro en el Distrito Federal fue publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896.

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral del deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo, ya que lo que se tomaba en cuenta era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, siempre atrasadas y alejadas de la realidad.

Un banco hipotecario denominado Banco Internacional Hipotecario de México S.A., que operaba prestando en hipoteca sobre terrenos urbanos y principalmente rústicos; no se tienen noticias del procedimiento seguido por esta institución para la estimación de los bienes, pero al parecer sus operaciones no tuvieron mucho éxito y se liquidó hace ya muchos años.



Por lo anterior, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y a la formación de un personal capacitado. En 1935, la constante escasez de valuadores en México, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto nacionales como privadas, a seleccionar un grupo de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema confrontado. Se trataba de crear sobre la marcha una nueva especialidad y los candidatos debían reunir los siguientes requisitos:

A). Tener conocimientos de construcción y de presupuestos de obras para poder efectuar las supervisiones y ministraciones de fondos respectivos, en los casos en los cuales los préstamos eran para tramitar una construcción;

B). Tener conocimientos de topografía para levantar planos de los terrenos, no importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera sólo de perímetros como en los levantamientos catastrales, o de distribución (arquitectónicos), cuando fuese necesarios;

C). Tener conocimientos elementales de contabilidad, para saber los que es un tipo de interés, y ciertos conocimientos económico y financieros, aunque fuesen limitados.

Las anteriores exigencias se encontraban más fácilmente colmadas en las profesiones clásicas de ingeniería civil y arquitectura, siendo la primera la que proporcionó en un principio el mayor contingente para los especialistas que se trataba de crear.

Por las funciones propias del banco, de proyectista, ejecutor y financiador de obras públicas, era natural que recurriera de preferencia a contratar los servicios de ingenieros civiles para la formación de su Departamento de Avalúos, pugnando por seleccionarlos desde un principio y por preparar a sus técnicos. Como era natural y lógico, recibieron el nombre de valuadores adscritos a la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro.

Durante 1944 únicamente el Banco Nacional Hipotecario era quien efectuaba avalúos, para el Gobierno Federal, con las mismas facultades que se otorgaron posteriormente a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Con fecha del 13 de julio de 1950, se dio a conocer a las instituciones hipotecarias el machote de avalúo aprobado por la Comisión, así como el instructivo para su llenado. Este machote sigue usándose en la actualidad, habiendo variado únicamente el formato de la primera hoja o carátula, por exigencias posteriores de la propia Comisión para los avalúos de crédito. (Juárez, 1986)



## CLASIFICACIÓN DE LA VALUACIÓN

Dentro de la valuación existen diferentes áreas de acción por lo que a través de los años se ha ido ramificando en varios tipos según el activo a valorar, para esto diferentes profesionales con conocimientos afines a los activos que se busca valorar han adquirido la especialidad a fin de poder realizar la labor.

Dentro de estas ramificaciones se encuentran:

**A. VALUACIÓN EMPRESARIAL:** Proceso utilizado con mayor frecuencia por inversionistas o empresarios para conocer el valor real de las acciones de una empresa en particular, mediante este proceso se estima el valor en perpetuidad de una empresa a través del tiempo conforme su comportamiento histórico. La compra o venta de una empresa es la razón más común por la que una valuación de empresas es requerida, sin embargo, existen otros motivos como planificación, reorganización o verificación de su valor para prestamistas o inversionistas. (Anepsa, s.f.)

**B. VALUACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES:** es un proceso crítico en la gestión financiera y contable de una empresa. Implica determinar el valor monetario de activos que no tienen una presencia física y, por lo tanto, pueden ser más difíciles de evaluar en comparación con activos tangibles como edificios o maquinaria. La valuación de activos intangibles se refiere a asignar un valor económico a elementos como la propiedad intelectual, marcas registradas, derechos de autor, relaciones con clientes, conocimiento especializado y otros activos que no se pueden tocar ni ver físicamente. Este proceso es necesario por varias razones, incluyendo la presentación de informes financieros precisos, la toma de decisiones estratégicas, la obtención de financiamiento y la evaluación del rendimiento de la empresa. (CPCON, s.f.)

**C. VALUACIÓN DE OBRAS DE ARTE:** Es un proceso esencial en el mundo del arte, permite determinar el valor económico de una pieza. A través de este proceso, se evalúa y se establece un precio justo y adecuado, teniendo en cuenta diversos factores como la autenticidad, la calidad, la relevancia histórica, el método de elaboración, los materiales, la corriente, el estado de conservación, y la demanda en el mercado. Aunque puede parecer subjetivo, existen criterios objetivos que se utilizan en el mundo del arte para determinar el valor de una obra.

Factores a tener en cuenta:

**C.-1. AUTENTICIDAD:** Es fundamental verificar la autenticidad de la obra. Se analizan aspectos como la firma, los sellos de autenticidad, los materiales empleados correspondientes a la época de su elaboración, si ha sido restaurada y cualquier documentación que respalde su origen.



**C.-2. CALIDAD:** Se evalúa la técnica utilizada, la maestría del autor, la calidad de los materiales empleados, la corriente artística a la que pertenece y su estado de conservación.

**C.-3. AUTOR:** El prestigio y la trayectoria del autor influyen en la valoración de una obra. Los artistas reconocidos y consagrados suelen tener un mayor valor en el mercado.

**C.-4. DEMANDA EN EL MERCADO:** La demanda de una obra de arte puede variar según las tendencias del mercado y la popularidad del autor, así como la cantidad de obras existentes del autor. Una obra que sea altamente demandada tendrá un mayor valor económico. (Inversionarte.net, s.f.)

**D. VALUACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO:** Es un proceso técnico especializado que determina el valor justo de mercado de estos activos. Este análisis considera factores como:

**D.-1. ESTADO FÍSICO:** Desgaste, mantenimiento y operatividad.

**D.-2. TECNOLOGÍA:** Grado de innovación y obsolescencia tecnológica.

**D.-3. ANTIGÜEDAD:** Relación entre su edad y su valor residual.

**D.-4. CONDICIONES DEL MERCADO:** Demanda y oferta de activos similares.

Las valuaciones de maquinaria y equipo tienen aplicaciones prácticas en múltiples escenarios empresariales:

**D.-5. COMPRA-VENTA:** Conocer el valor real de la maquinaria garantiza negociaciones justas y beneficiosas para ambas partes.

**D.-6. GARANTÍA FISCAL:** Los avalúos son esenciales cuando los activos se utilizan como respaldo en el cumplimiento de obligaciones fiscales.

**D.-7. ACCESO A FINANCIAMIENTO Y SEGUROS:** Instituciones financieras y aseguradoras requieren avalúos actualizados para calcular líneas de crédito o pólizas de seguro.

**D.-8. RE-EXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** Permiten reflejar cambios en los valores de los activos debido a la inflación o ajustes contables.

**D.-9. FUSIONES Y ADQUISICIONES:** La valuación precisa de los activos industriales asegura que los procesos de integración se lleven a cabo de manera transparente y efectiva.

**D.-10. CUMPLIMIENTO DE NORMAS CONTABLES INTERNACIONALES (IFRS Y NIIF):** Los avalúos son esenciales para cumplir con estándares que garantizan la correcta presentación financiera de los activos. (México, s.f.)



**E. VALUACIÓN DE ACTIVOS AMBIENTALES:** Es un proceso que asigna un valor económico a los bienes y servicios ambientales. Esto significa que se les pone un precio a elementos como la calidad del aire, el agua, la biodiversidad, los bosques, etc., que tradicionalmente no se han considerado como activos económicos.

Entre sus funciones se encuentran:

**E.-1. AYUDA A TOMAR DECISIONES INFORMADAS:** Al conocer el valor económico de los bienes y servicios ambientales, los tomadores de decisiones pueden considerar estos valores al momento de realizar proyectos o actividades que podrían tener un impacto ambiental.

**E.-2. PROMUEVE EL USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES:** Si se asigna un valor económico a los recursos naturales, es más probable que se utilicen de forma sostenible.

**E.-3. APOYA LA JUSTICIA AMBIENTAL:** La valoración ambiental puede ayudar a garantizar que las comunidades que se ven afectadas por la degradación ambiental sean compensadas por las pérdidas que sufren.

La valoración ambiental es un proceso complejo que presenta algunos desafíos:

**E.-4. LA DIFICULTAD DE ASIGNAR UN VALOR A BIENES Y SERVICIOS INTANGIBLES:** No es fácil poner un precio a elementos como la calidad del aire o la biodiversidad.

**E.-5. LA FALTA DE INFORMACIÓN:** A menudo no hay suficiente información disponible sobre el valor de los bienes y servicios ambientales.

**E.-6. LA INCERTIDUMBRE:** El valor de los bienes y servicios ambientales puede cambiar con el tiempo y en función de diversos factores.

**F. VALUACIÓN INMOBILIARIA:** reporte realizado para estimar el valor de una casa, departamento, edificio o cualquier tipo de inmueble. Se efectúa a través de un dictamen técnico imparcial, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas de la propiedad. Dentro del avalúo inmobiliario se encuentran diferentes tipos de avalúos que se dan dependiendo del fin con el que se realice.



**F.-1. AVALÚO COMERCIAL:** Sirve para determinar el costo de un inmueble tanto para su venta como para su compra.

**F.-2. AVALÚO HIPOTECARIO:** Se determina el precio comercial de los inmuebles que se adquieren a través de un crédito hipotecario o de una entidad bancaria o si se buscan dejan en garantía para adquirir un préstamo.

**F.-3. AVALÚO DE RENTAS:** Se muestra el costo promedio en que puede rentarse un espacio o una propiedad, conforme al mercado, contratos y rentas actuales.

**F.-4. AVALÚO DE POTENCIAL DE DESARROLLO:** Muestra el valor potencial que puede adquirir un suelo conforme a su tipo de edificación.

**F.-5. AVALÚO PARA SEGUROS:** Con este tipo de avalúo, se determina el costo invertido para cálculo de una póliza de seguro sobre la propiedad. Usualmente excluye el valor del suelo.

**F.-6. AVALÚO JUDICIAL:** determina el valor justo de un inmueble que se encuentra en juicio u otro tipo de controversia judicial, basándose en sus características físicas y el estado del mercado inmobiliario actual.

**F.-7. AVALÚO DE EXPROPIACIÓN:** Si una propiedad se ve afectada por la ocupación de suelo o la actividad de una entidad gubernamental, se procede a realizar este avalúo con el fin de determinar el valor de los bienes afectados y estimar el monto a pagar por ellos.

**F.-8. AVALÚO CATASTRAL:** Es el tema desarrollado en esta tesina, proviene del latín "CAPITASTEUM", como una fusión de capitum registrum (registro de parcelas gravables) de capitationia registrum (registro del impuesto gravable a cada persona o a cada parcela. Así mismo tiene origen del italiano calastico (lista de ciudadanos con propiedades gravables, derivada del vocablo bizantino "CATASTIJON" (registro, lista, cuenta) Dando como resultado la palabra **Catastro**, cuyo significado es "Censo o inventario". El término catastro se refiere a la inscripción oficial de la localización, extensión, tenencia, propiedad y valor de un inmueble, para obtener un conjunto de registros o inventario público, metódicamente dispuesto, de los bienes raíces ubicados en cierta entidad territorial, que permite el conocimiento exacto de las características cualitativas y cuantitativas de dichos bienes. (Valuación P. I., s.f.)

### **DEFINICIÓN:**

Sistema catastral de registro de los inmuebles, incluyendo tierras, mejoras y sus derechos, establecidos metódicamente en toda una entidad, como un censo o padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas, realizado por el estado con una finalidad urbanística y fiscal.



## **USO DEL CATASTRO EN LA PROPIEDAD PRIVADA**

Hasta épocas recientes la finalidad que se le daba al catastro era la de producir información para la aplicación de gravámenes a la propiedad raíz, lo que ocasiona que esta información estuviera diseñada para satisfacer estas necesidades únicamente. En su concepción moderna el catastro debe apoyar fundamentalmente a la recaudación de impuestos, al control inmobiliario de la ciudad y auxiliar de manera importante a las actividades siguientes:

**LA PLANEACIÓN DE LAS CIUDADES:** para ordenar su mejoramiento, crecimiento y los usos a los que se dedicará la propiedad urbana.

**LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS:** que no sólo permiten estructurar y equipar la ciudad, sino que a su vez incrementan el valor de dicha propiedad.

**LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANOS:** que permiten mantener funcionando a la ciudad y de alguna manera lograr que mantenga su valor.

**LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN Y DE LOS COSTOS DE OPERACIÓN DE LA CIUDAD:** a través del cobro de diversos impuestos en función del valor que las propiedades urbanas tienen y el que se agrega a través de la planeación, las obras y los servicios referidos.

Estas actividades son mecanismos fundamentales de promoción y regulación urbana para el desarrollo de cualquier ciudad. Así mismo para la recaudación de impuesto ya que permite fijar el costo del impuesto predial o el valor del ISAI (Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles) que el notario deberá cobrar por parte del SAT. (Living, 2019).



## *CAPÍTULO 3 METODOLOGÍA*

### **TIPO DE INVESTIGACIÓN:**

Para la realización de este documento se utilizó una metodología mixta que involucra una metodología cuantitativa debido a que se busca un resultado numérico en base a tabuladores y generadores, así mismo se utiliza una metodología de estudio de caso, debido a que se somete a observación una edificación para analizar su calidad y estado de conservación.

### **FASES DE TRABAJO.**

1. Análisis de la edificación a valuar, en base a una visita de campo para conocer sus dimensiones, número de espacios, calidad de construcción, edad, estado de conservación, tipo de lote y levantamiento de evidencia fotográfica.
2. Revisión de normativa para conocer a que clasificación de inmueble y lote pertenece.
3. Revisión de valores del terreno de acuerdo a la calle a la que tiene su frente principal, así mismo el valor del tipo de construcción de acuerdo al uso y calidad.
4. Revisión de gráficas de mérito y demérito de acuerdo a su estado de conservación.
5. Realización del avalúo en base del formato actual, llenado de campos con los valores y los cálculos realizados para llegar el valor catastral, acompañados con un álbum fotográfico de la edificación, y los planos arquitectónicos realizados en base al levantamiento de la visita al inmueble.



## CAPÍTULO 4. NORMATIVA GENERAL

### INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN

A continuación, se mencionarán los artículos del Instructivo Técnico de Valuación Catastral para el Estado de Michoacán, el cual complementa las normas establecidas en la Ley de Catastro y su Reglamento. Este instructivo establece criterios, técnicas y conceptos para llevar a cabo la valuación de los inmuebles. También contiene normas que regulan el procedimiento para valorar las características de los terrenos y construcciones a fin de clasificarlos y asignarle valores unitarios oficiales de terreno y construcción autorizados por el Congreso del Estado, para determinar su valor catastral. (Michoacan, 2010)

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Este Instructivo tiene por objeto establecer el conjunto de normas que deberán observarse en la práctica de avalúos catastrales en el Estado de Michoacán, para efecto de determinar el valor de los predios, cuando estos sean objeto de actos transmisivos de dominio. Tratándose de avalúos que se emitan automáticamente con apoyo en los padrones catastrales, para efectos de actualización de la base del impuesto predial, este instructivo será aplicable para la revisión de posibles impugnaciones.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Cuando en este Instructivo se haga referencia a la Ley, se entenderá que se trata de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo; cuando se cite al Reglamento, se entenderá que es el Reglamento de la Ley de Catastro; cuando se señale la Autoridad Catastral se entenderá que se refiere al Tesorero General, al director de Catastro o a los Titulares de las Oficinas de Rentas del Estado.

**ARTÍCULO TERCERO.** - Para los efectos de este Instructivo, se entenderá como avalúo, el dictamen técnico realizado por un perito valuador registrado y autorizado por la Tesorería General del Estado, que permita determinar el valor catastral de un inmueble con base en sus características físicas, de ubicación, de uso, estado de conservación y calidad de la tierra, cubriendo los requisitos mínimos de forma y contenido, y que se constituirá en la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles y predial, así como de las contribuciones que así lo requieran.

**ARTÍCULO CUARTO.** - Se entenderá por peritos valuadores, a las personas físicas registradas en el Padrón de Peritos Valuadores de Bienes Inmuebles Autorizados por el Tesorero General del Estado.



**ARTÍCULO QUINTO.** - La Autoridad Catastral vigilará la observancia de las normas contenidas en el presente instructivo.

**ARTÍCULO SEXTO.** - En términos de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean realizados por la autoridad catastral y por los peritos valuadores con registro y sin impedimento legal para hacerlo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** - La realización de los avalúos a que se refiere la Ley, se regirá por las disposiciones establecidas en su Reglamento y por las que se contienen en este Instructivo.

**ARTÍCULO OCTAVO.** - Los avalúos a que se refiere el presente Instructivo deberán apegarse a los requisitos de forma y contenido que se enuncian en la Ley, el Reglamento, y este Instructivo.

**ARTÍCULO NOVENO.** - Los avalúos deberán contener como mínimo la siguiente información:

**I.- EN CUANTO A LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN:**

**1.-A).** - El número de cuenta predial y la clave catastral del inmueble objeto de valuación.

**1.-B).** - Número de escritura de propiedad y los datos de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

**1.-C).** - La ubicación del inmueble.

**1.-D).** - El nombre del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para recibir notificaciones.

**1.-E).** - El nombre, número de registro y domicilio del perito valuador, que elaboró el avalúo.

**1.-F).** - Cada hoja que integre el avalúo deberá llevar la firma del perito valuador que lo realizó.

**1.-G).** - Se deberá mencionar la fecha en que se realizó el avalúo.

**1.-H).** - El código de los diferentes tipos de construcción, además de su denominación, así como los diferentes bloques que identifican al inmueble o a fracciones del mismo.

**1.-I).** - Nombre y domicilio del solicitante del avalúo.

.... **1.-J).** - El motivo del avalúo.



## **II.- EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

**2.-A).** - La descripción de los elementos urbanos más significativos de la calle o zona en que se ubica el inmueble, destacando los que la distinguan de otras calles o zonas de la localidad en estudio. En el caso de los predios rústicos, se hará la descripción de las características de la tierra, clasificándola de acuerdo a su calidad.

**2.-B).** - La descripción del inmueble, su uso actual, edad y vida útil.

**2.-C).** - Las medidas físicas, colindancias y superficie medida, así como la superficie y medidas notariales.

**2.-D).** - La ubicación del inmueble dentro de la manzana si es urbano, o su ubicación dentro de la zona si es rústico.

**2.-E).** - La descripción de cada bloque de construcción en función de sus acabados.

**2.-F).** La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que integran el inmueble.

**2.-G).** - En caso de inmuebles en régimen de propiedad en condominio, las superficies e indivisos, serán las que se especifiquen en la escritura constitutiva correspondiente. De no contener la escritura estos datos, se deberán determinar y asentar en una memoria técnica.

## **III.- EN CUANTO AL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE.**

El valor catastral calculado, aplicando los valores unitarios vigentes, aprobados por el H. Congreso del Estado.

**ARTÍCULO DÉCIMO.** - Los avalúos deberán ser llenados a máquina o computadora, sin omisiones ni alteraciones, sellados y firmados, incluyendo análisis y memoria técnica, en los casos en que se requiera.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** - Los avalúos deberán ser elaborados previa inspección física del inmueble, realizada por el perito valuador.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** - Cuando se trate de predios que se ubiquen en zonas fuera de los planos de valores unitarios aprobados por el Congreso, se deberá solicitar por conducto de la Oficina Recaudadora correspondiente la intervención de la Dirección de Catastro, para que se asigne el valor unitario provisional.



**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** - Los peritos valuadores autorizados por la Tesorería General del Estado, quedan obligados a entregar en la Oficina de Rentas del lugar donde se ubique el predio que valúen, copia del avalúo realizado, en un término de 15 días naturales contados a partir de la fecha de su elaboración y guardar copia de los avalúos durante 5 años posteriores a su formulación, para cualquier aclaración o requerimiento de la Autoridad Catastral y/o Fiscal.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** - La autoridad Catastral utilizará para la revisión de Avalúos catastrales los preceptos contenidos en la Ley, el Reglamento y los señalados en el presente Instructivo

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** - La revisión de los avalúos catastrales de los predios que realicen los peritos valuadores autorizados, deberá considerar la correcta aplicación del valor del terreno y el de las construcciones, en su caso.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** - Para la revisión del valor catastral determinado en cada avalúo, la autoridad catastral considerará:

La correcta aplicación del valor unitario del terreno, conforme a los criterios de valuación contenidos en el presente instructivo.

La correcta aplicación del valor unitario de los diferentes tipos de construcción, conforme a su tipo y uso, determinados con base a lo dispuesto en el capítulo séptimo del presente instructivo.

El uso, corresponde al aprovechamiento genérico que tiene cada porción de construcción diferenciable al momento de valuar un inmueble. Dicho aprovechamiento genérico se define básicamente a partir de la actividad principal que se desarrolla dentro de ella, indistintamente del tipo y cantidad de actividades que la complementan, de acuerdo con los tipos predeterminados de uso.

Los niveles son las partes cubiertas; incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** - Para la revisión de avalúos de inmuebles en régimen de condominio, se verificará el valor del total del terreno y se aplicará el indiviso respectivo; asimismo se desglosará cada porción de construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor y se aplicará el indiviso correspondiente.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** - Para la revisión de los valores catastrales de terreno se podrán aplicar factores de reducción a dichos valores hasta en un 40% como máximo, siempre que se justifique.



**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** - Para la revisión de avalúos que incluyan deméritos, se analizará la memoria técnica y su justificación.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO.** - De requerirlo, la autoridad catastral, podrá apoyarse para la revisión de avalúos, en las Asociaciones de Peritos Valuadores legalmente registrados ante la Tesorería.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** - En caso de encontrarse anomalías en los avalúos practicados por los peritos valuadores autorizados, se aplicarán las sanciones que prevé el Artículo 27 del Reglamento de la Ley de Catastro y demás disposiciones que rigen en la materia.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** - Para la revisión de los avalúos catastrales de los predios con construcción que realicen los peritos valuadores autorizados, será obligatorio hacer el croquis del levantamiento haciendo uso de la simbología aprobada. (Michoacan, 2010)





## **CONSTITUCIÓN DE 1917 FUNDAMENTOS DE CATASTRO A NIVEL NACIONAL.**

**ARTÍCULO 27:** En sus párrafos primero y tercero, se ocupa de la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio municipal y de las modalidades que pueden imponerse a la propiedad privada dictadas por el interés público.

**ARTÍCULO 31:** Fracción IV, establece como obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos, tanto del gobierno federal como de los estados y municipios, en forma proporcional y equitativa.

**ARTÍCULO 36:** En su fracción I, primer párrafo, cuando señala como una obligación del ciudadano de la República “inscribirse en el Catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista, así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinan las Leyes”.

**ARTÍCULO 73:** En su fracción XIX y XXIX-C, establece respectivamente que el Congreso tiene facultades para fijar las normas a que deba sujetarse la ocupación y enajenación de los terrenos baldíos y el precio de éstos, así como para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios.

**ARTÍCULO 115:** Hace referencia a varias cuestiones importantes. La fracción IV especifica que los municipios administrarán libremente su hacienda, pudiendo obtener contribuciones a través de impuestos tales como los aplicados a la propiedad inmobiliaria, a su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

**ARTÍCULO 119:** Permitió a los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, proponer a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 121:** En su fracción II, dispone que los bienes muebles e inmuebles se rijan por la ley del lugar de su ubicación, haciendo clara referencia a la ejecución que debe tenerse en cada entidad, tanto a la Constitución particular de cada Estado, como a las disposiciones legales en vigor que emanan de la misma. (México G. d., 1917)



## **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MICHOACÁN FUNDAMENTOS DE CATASTRO EN EL ESTADO.**

**ARTÍCULO 62:** Para el despacho de los negocios del orden político-administrativo, el Ejecutivo del Estado contará con las dependencias básicas y organismos que determinen esta Constitución, la Ley Orgánica de la Administración Pública y demás leyes.

**ARTÍCULO 132:** Habrá en el Estado, una Secretaría de Finanzas y Administración a quien corresponderá la guarda y distribución de los caudales públicos, regular la actividad financiera, fiscal y tributaria del Estado, así como administrar los recursos humanos, materiales y patrimoniales de la Administración Pública. (Michoacán, 1918)

### **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN.**

**ARTÍCULO 3:** Tiene como objeto el registro de los datos que permiten conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación y conservación de los padrones catastrales con aplicación multifinanciar, que se establecen en el Reglamento de la Ley.

Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Michoacán de Ocampo, deberán inscribirse en el Catastro, por tanto, sus propietarios o poseedores deberán inscribirlos en el Padrón Catastral, señalando sus características físicas, ubicación y uso, así como los datos socioeconómicos y estadísticos necesarios para cumplir con el objeto del Catastro; asimismo proporcionarán los datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 8:** Con base en los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a la propiedad raíz y sus construcciones, se formarán y mantendrán actualizados los padrones catastrales, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcciones que se localicen en un predio, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

La Cédula Catastral Electrónica, es el documento electrónico en que constan los datos que permiten identificar el registro de un predio en los Padrones Catastrales, la que se conformará atendiendo a los lineamientos establecidos en la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos que sea vigente o la norma técnica que le sustituya. El uso de la Cédula Catastral electrónica es obligatorio para las Autoridades Catastrales.



**ARTÍCULO 9:** El Congreso del Estado, aprobará los valores unitarios de terreno y construcción que propongan los Ayuntamientos, los cuales tendrán como referencia los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio. Dichos valores servirán de base para determinar el valor catastral de los predios ubicados en el territorio del Estado.

Conforme a la ley de Catastro vigente, la valuación catastral tiene por objetivo asignar valores a los bienes inmuebles ubicados dentro del Estado, basándose en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado el predio y la tipología constructiva, considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan de acuerdo al presente ordenamiento y a su Reglamento. (SOLORZANO, 1984)





## *CAPÍTULO 5 GLOSARIO DE TÉRMINOS CATASTRALES.*

**1.- ACABADOS:** Son los recubrimientos decorativos de: muros, techos, pisos, fachadas y escaleras etc., que se complementan con la vidriería, herrería y carpintería.

**2.- ÁREA PRIVATIVA:** Es aquella de uso exclusivo del condómino, es decir del propietario de un inmueble en régimen en condominio.

**3.- CLAVE CATASTRAL:** Clave numérica que permite identificar el municipio, población, sector y manzana en que se ubica un inmueble. En caso de los condominios permite ubicar el edificio y departamento.

**4.- COMPLEMENTO DE ESTRUCTURA:** Son los muros divisorios de una edificación contruidos con cualquier tipo de material.

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

**6.- CONSTRUCCIÓN BÁSICA:** La constituyen la estructura (cimentación, muros de carga, techos y todos los demás elementos estructurales), así como los complementos de la estructura, es decir los muros divisorios.

**7.- CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD ECONÓMICA:** Aquella construida con estructuras y materiales de bajo costo y que carece de instalaciones especiales.

**8.- CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD MEDIA:** Aquella que se encuentra construida con estructuras normales, materiales de regular y buena calidad, que cuenta con pocas instalaciones especiales y que su equipamiento es de costo medio.

**9.- CONSTRUCCIÓN DE CALIDAD SUPERIOR:** Aquella que se encuentra construida con estructuras de costo elevado y altas especificaciones, materiales de primera calidad, que cuenta con instalaciones especiales y equipamiento costoso.

**10.- CONSTRUCCIÓN DE USO INDUSTRIAL LIGERA:** Aquella cuyos espacios son pequeños, que carece de instalaciones especiales.

**11.- CONSTRUCCIÓN DE USO INDUSTRIAL MEDIANA:** Aquella cuyos espacios son de dimensiones regulares, teniendo algunas instalaciones especiales.

**12.- CONSTRUCCIÓN DE USO INDUSTRIAL PESADA:** Aquella cuyos espacios son de grandes dimensiones, requiriendo de instalaciones especiales.



**13.- CONSTRUCCIONES:** Las edificaciones u obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas a ellas que para fines valuatorios se clasifican en:

**13.-A). - PROVISIONALES:** Las que por sus características constructivas tienen un uso temporal.

**13.-B). - PERMANENTES:** Las que cuentan con cimentación y estructuras definitivas.

**14.- DEMÉRITO:** Es la disminución del valor catastral de un inmueble conforme a los criterios de castigo

**15.- ERIAZO:** Suelos en formación no susceptibles de ninguna labor agrícola, son suelos pobres.

**16.- ESCRITURA CONSTITUTIVA DE RÉGIMEN EN CONDOMINIO:** Es aquella que define y respalda una propiedad en condominio.

**17.- ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Es el estado físico que presentan los elementos de Construcción de un inmueble, pudiendo ser bueno, regular y malo.

**18.- ESTRUCTURA:** Elementos que integran y sostienen una edificación, que se compone de cubiertas, soportes y cimentación.

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

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

**21.- FRENTE:** La parte del lote que linda con la calle que permite el acceso al mismo.

**22.- FUSIÓN:** La unión de dos o más predios colindantes en uno solo.

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

**24.- INDIVISO:** Es el porcentaje de los espacios comunes que corresponde de manera proporcional a los condóminos.

**25.- INDIVISO ARQUITECTÓNICO:** Es el porcentaje del terreno que proporcionalmente corresponde a las áreas privativas sobre el cual tiene derecho cada condómino.

**26.- INDIVISO JURÍDICO:** Es el porcentaje de las áreas comunes construidas que corresponde a cada condómino, que se consigna en la escritura constitutiva.



**27.- INSTALACIONES BÁSICAS:** Son las instalaciones, sanitaria, hidráulica y eléctrica.

**28.- INSTALACIONES ESPECIALES:** Están formadas por el aire acondicionado, circuito cerrado de T.V., Videoportero, circuito de audio, jacuzzi, vapor, sauna, alberca, elevador, interfón, etc.

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

**30.- LOTE A NIVEL:** Aquel cuya superficie tiene una pendiente sensiblemente al nivel medio de la calle al frente del lote.

**31.- LOTE ACCIDENTADO O RUGOSO:** Aquel cuya superficie presenta depresiones o promontorios distribuidos en toda su superficie.

**32.- LOTE CABECERA:** Aquel que se ubica en el extremo de una manzana y tiene tres o más frentes o calles contiguas formando ángulos o esquinas.

**33.-LOTE ELEVADO:** Aquel cuya superficie media tiene una pendiente sensiblemente horizontal y está a un nivel superior respecto del nivel de la calle al frente del lote.

**34.-LOTE EN DESNIVEL:** Aquel que en su superficie presenta pendientes ascendentes o descendentes nombrándoseles escarpados hacia arriba o hacia abajo respectivamente.

**35.- LOTE EN ESQUINA:** Aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina en la manzana de su ubicación.

**36.- LOTE ESCARPADO HACIA ABAJO:** Aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia abajo respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

**37.- LOTE ESCARPADO HACIA ARRIBA:** Aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia arriba, respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

**38.- LOTE HUNDIDO:** Aquel cuya superficie media tiene una pendiente sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto del nivel medio de la calle al frente del lote.

**39.- LOTE INTERIOR:** Aquel que solo tiene linderos con otros lotes y que por lo tanto no tiene acceso directo a una calle.

**40.- LOTE INTERMEDIO:** Aquel con frente a una sola calle de su ubicación.

**41.- LOTE MANZANERO:** Aquel que por su superficie abarca toda una manzana y sus colindancias están determinadas por calles en todo su perímetro.

**42.- LOTE REGULAR:** Aquel cuadrilátero con un solo frente, cuyos vértices forman ángulos internos que no difieren en más de 15° del ángulo recto.



**43.- LOTE TRANSVERSAL:** Aquel que tiene dos frentes opuestos o accesos a diferentes calles.

**44.- LOTE TIPO:** Aquel que por su forma y tamaño predomina en una zona determinada, que puede enmarcarse en las condiciones establecidas para un lote regular, que mantiene una relación frente/fondo comprendido en el intervalo de 1 a 2, hasta 1 a 3 y que, el valor unitario de la calle de su ubicación, es aplicable a toda su superficie.

**45.- LOTES IRREGULARES:** Aquellos que no quedan comprendidos dentro de los lotes regulares. Generalmente sus líneas perimetrales definen poligonales de quiebres. Angulados y pueden tener figuras geométricas caprichosas.

**46.- MANZANA:** La superficie de terreno delimitada por vías públicas.

**47.- MONTE ALTO:** Suelo donde se dan plantas forestales maderables.

**48.- MONTE BAJO:** Suelo donde se dan plantas forestales maderables y no maderables.

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

**50.- OBRA NEGRA:** Es el conjunto de estructura, muros, entrepisos, techos, azotea y bardas, todos ellos sin acabados.

**51.- PADRÓN ALFABÉTICO:** Está constituido por:

**51.-A).** - Nombre del propietario o poseedor del predio.

**51.-B).** - Ubicación del predio, indicando calle y Núm. y/o lote y manzana en su caso.

**51.-C).** - Domicilio para recibir notificaciones.

**51.-D).** - Clave catastral, Núm. de cuenta y Núm. de predio.

**51.-E).** - Naturaleza del Predio (Rústico o Urbano).

**51.-F).** - Calidad de posesión o en su caso Núm. y fecha del título de propiedad.

**51.-G).** - Nacionalidad del propietario o poseedor.

**51.-H).** - Uso y destino de cada predio.

**51.-I).** - Código postal.

**51.-J).** - Población y Municipio de ubicación del predio.

**52.- PADRÓN CARTOGRÁFICO:** Está constituido por:



**52.-A).** - El Plano General Catastral del Estado.

**52.-B).** - El Plano General Catastral de cada Municipio.

**52.-C).** - Los Planos Generales Catastrales de las Zonas Urbanas.

**52.-D).** - Los Planos de las Regiones o secciones en las que se dividan las zonas.

**52.-E).** - Los Planos catastrales de cada manzana.

**52.-F).** - Los Planos Catastrales de cada predio.

**53.- PADRÓN NUMÉRICO:** Está constituido por:

**53.-A).** - Clave catastral, número de cuenta y número de predio.

**53.-B).** - Ubicación del predio, indicando calle y Núm. y/o lote y manzana en su caso.

**53.-C).** - Superficie del predio.

**53.-D).** - Avalúo del predio.

**53.-E).** - Nombre del propietario o poseedor.

**53.-F).** - Los datos cartográficos necesarios.

**54.- PREDIO:**

**54.-A).** - El terreno con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro.

**54.-B).** - Cada lote en que se divide un terreno, con linderos que forman un nuevo perímetro con o sin construcción;

**54.-C).** - La fracción de un condominio legalmente constituido y la parte proporcional de las áreas comunes.

**55.- PREDIO EDIFICADO:** El que tenga construcciones permanentes.

**56.- PREDIO RÚSTICO:** Es el que está localizado fuera del área urbana.

**57.- PREDIO URBANO:** Es el que, sin importar su uso está localizado dentro del área urbana, definida ésta conforme a los planes directores de desarrollo. (Michoacan, 2010)



## CAPÍTULO 6 ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS PARA LA VALUACIÓN CATASTRAL.

### SIMBOLOGÍA Y NIVELES DE CONSTRUCCIÓN.

Para fines de valuación catastral de los inmuebles en el estado de Michoacán, los niveles de los bloques de las construcciones se representan en la cartografía que maneja la Dirección de Catastro mediante líneas y números romanos como se señala a continuación:

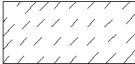
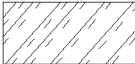



	UN NIVEL		UN NIVEL CON CUBIERTA DE TEJA O LAMINA
	DOS NIVELES		DOS NIVELES EL SEGUNDO DE TEJA O LAMINA
	TRES NIVELES		TRES NIVELES EL TERCERO DE TEJA O LAMINA
	CUATRO NIVELES		CUATRO NIVELES EL CUARTO DE TEJA O LAMINA
	CINCO NIVELES		CINCO NIVELES EL QUINTO DE TEJA O LAMINA
	DIEZ NIVELES		DIEZ NIVELES EL DECIMO DE TEJA O LAMINA

Ilustración 1. Elaboración Propia de Simbología y niveles. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



El siguiente plano de una traza urbana en vista macro señala el significado de la nomenclatura usada por Catastro del Estado de Michoacán para zonificar las manzanas y dar valor a las calles de los distintos municipios del estado.





## PLANO DE UNA MANZANA

El siguiente plano de una traza urbana en vista micro enfocada a una manzana en específico señala el significado de la nomenclatura usada por Catastro del Estado de Michoacán, así como da un ejemplo de la señalética de las edificaciones construidas en cada tipo de lote.

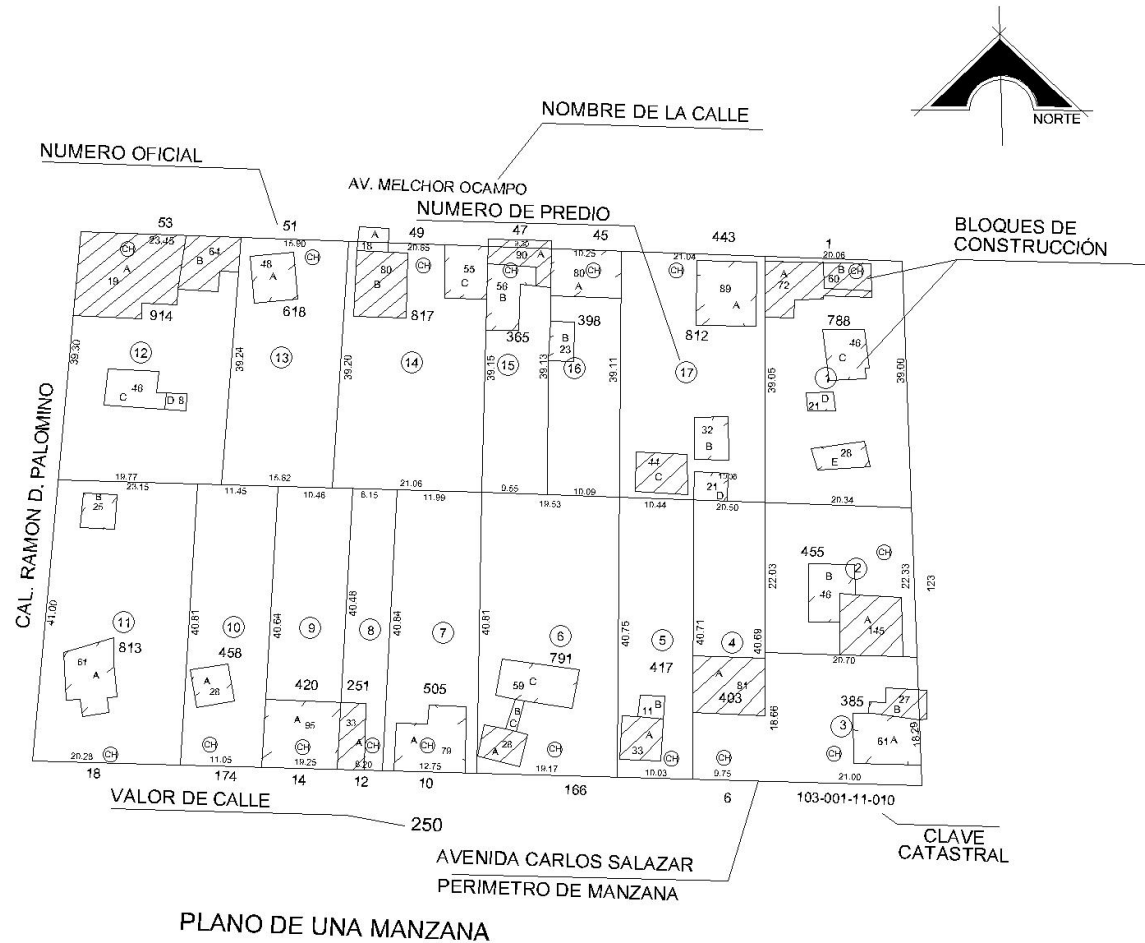


Ilustración 3 Elaboración Propia de Plano de una Manzana. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



## PLANO DE UN PREDIO

El siguiente plano de la distribución de una edificación en un predio señala el significado de la nomenclatura usada por Catastro del Estado de Michoacán, así como da un ejemplo de la señalética de las edificaciones construidas en un lote.

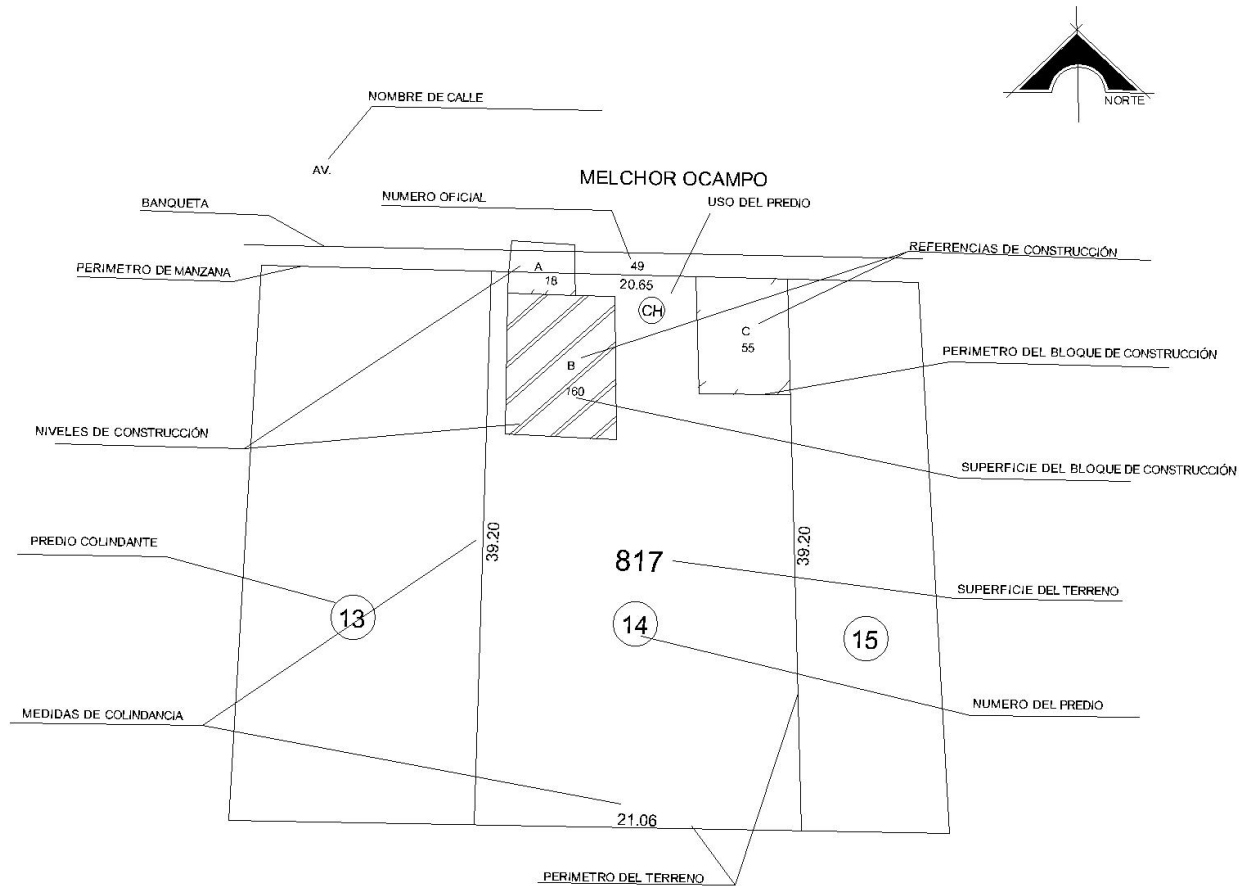


Ilustración 4 Elaboración Propia de Plano de un Predio. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



### CLASIFICACIÓN DE LOTES POR SU UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA.

En el siguiente plano se observa la clasificación de los tipos de lotes que es usada por Catastro del Estado de Michoacán, así como se da un ejemplo de la señalética usada por el departamento para señalar cada tipo de lote.

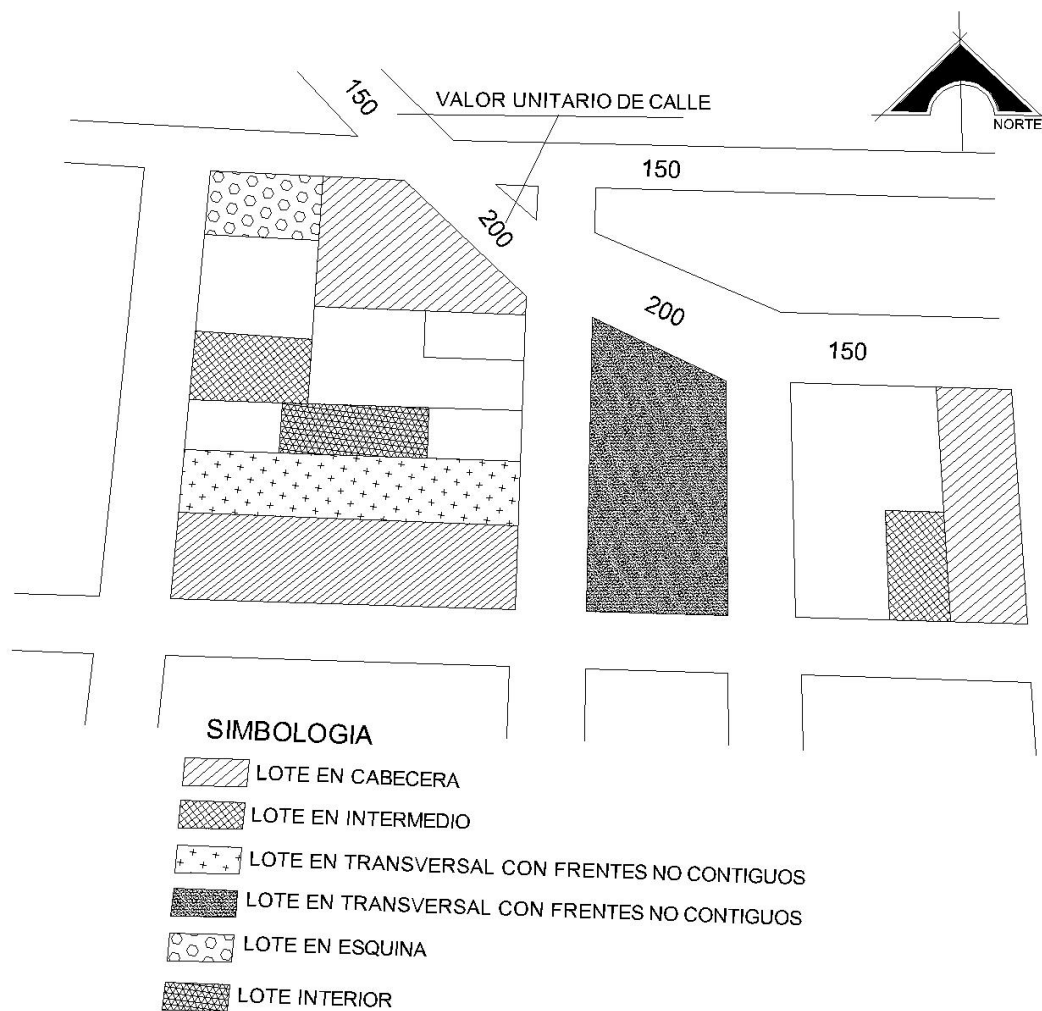


Ilustración 5 Elaboración Propia de Clasificación de Lotes Urbanos. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



### CLASIFICACIÓN PARA LOTES REGULARES E IRREGUGALES.

En las siguientes imágenes se muestra la variedad de ángulos que puede tener un lote urbano para considerarse regular según marca Catastro del Estado de Michoacán.

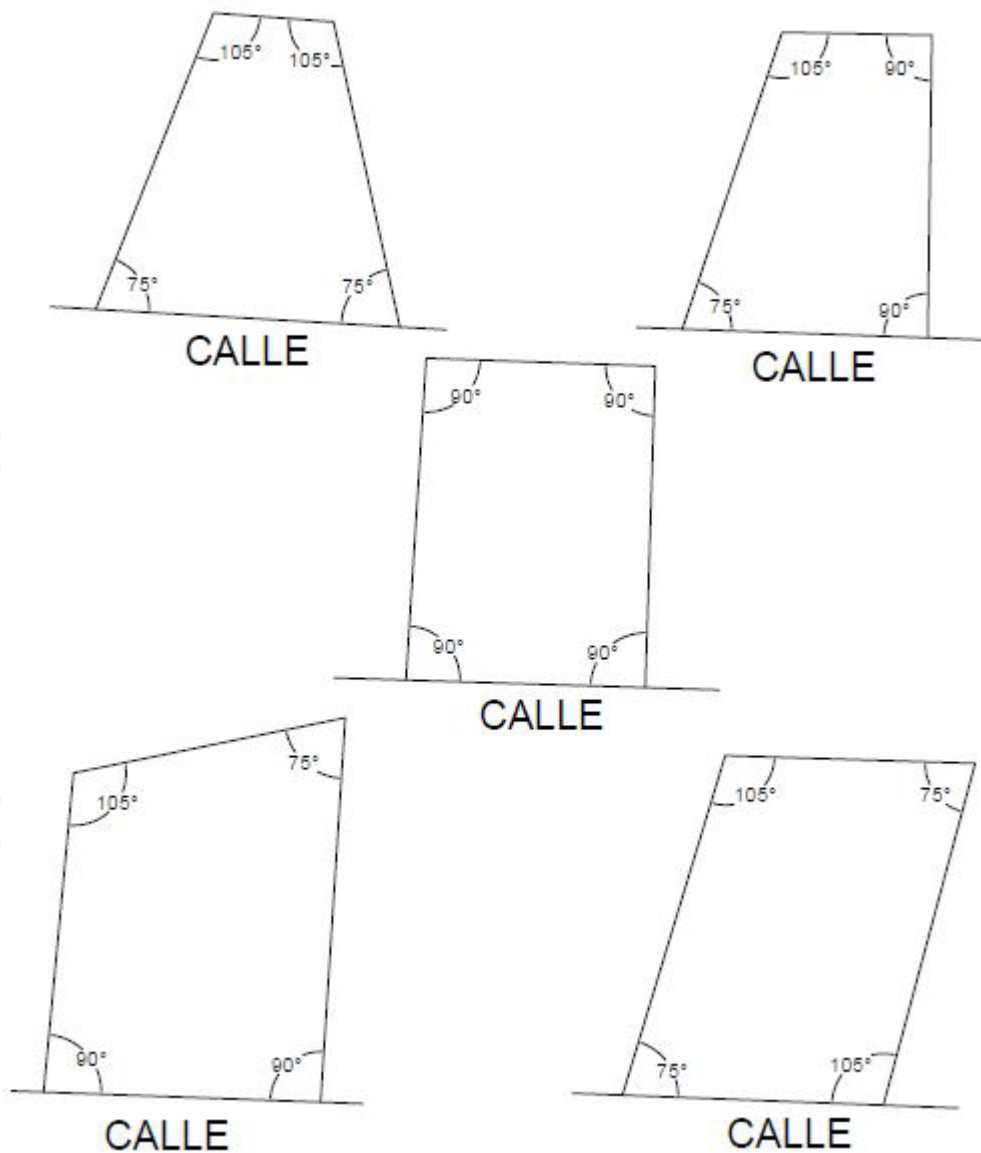


Ilustración 6 Elaboración Propia de Ángulos para lotes regulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



## LOTES IRREGULARES

En las siguientes imágenes se muestra la variedad de ángulos que puede tener un lote urbano para considerarse irregular según marca Catastro del Estado de Michoacán, así como indica que al tener áreas del lote en formas triangulares o en forma de protuberancia estas van a sufrir una demeritación, se deben de sacar fracciones regulares del lote si se encuentra con formas irregulares interiores.

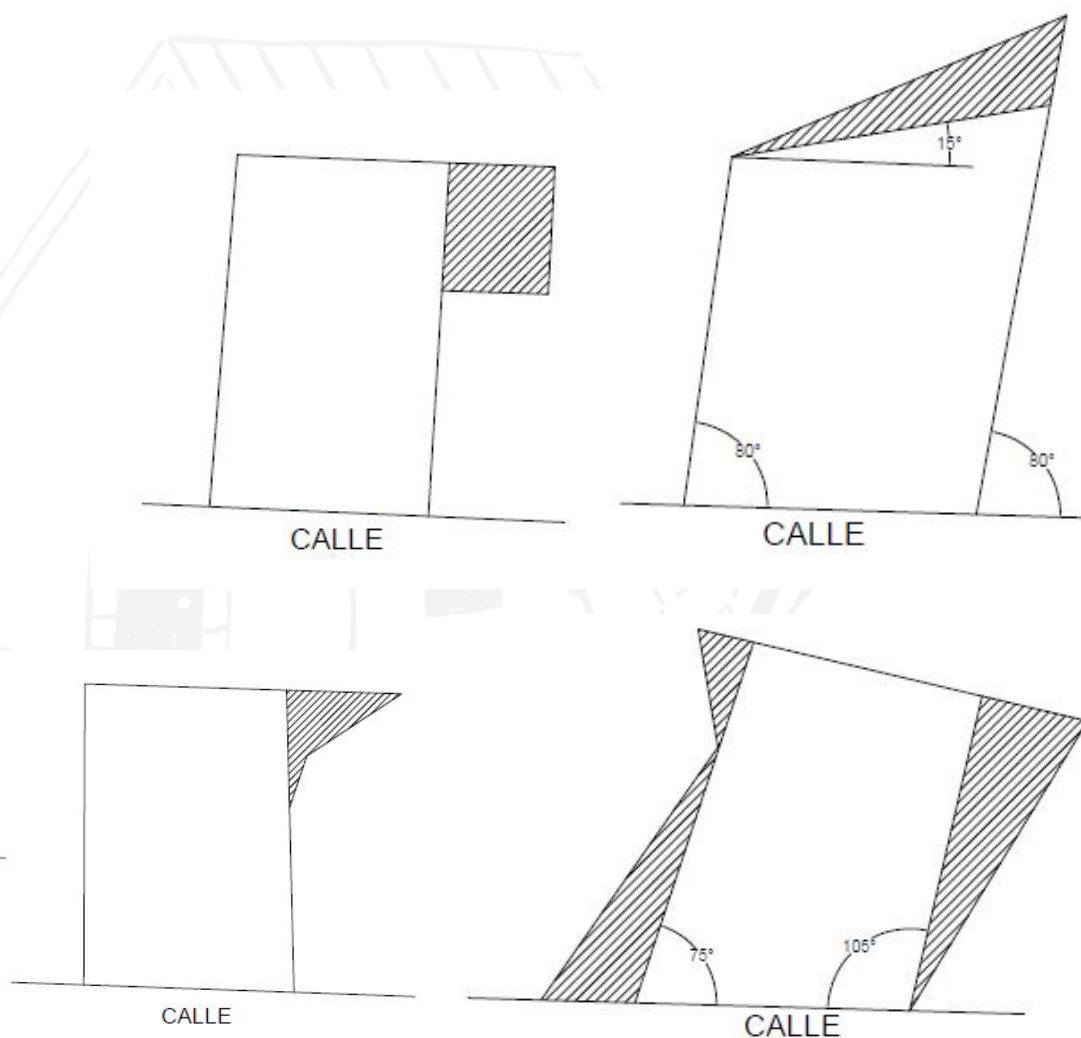
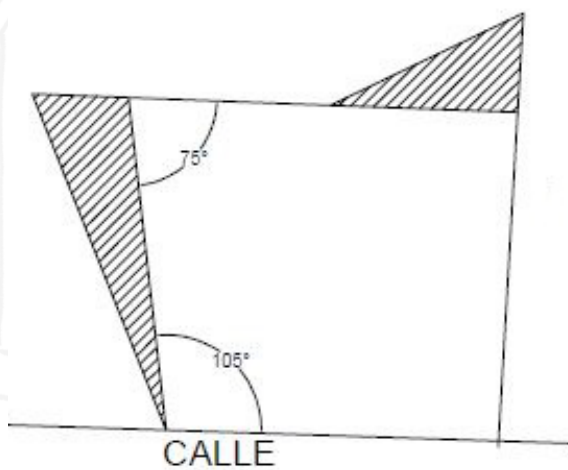
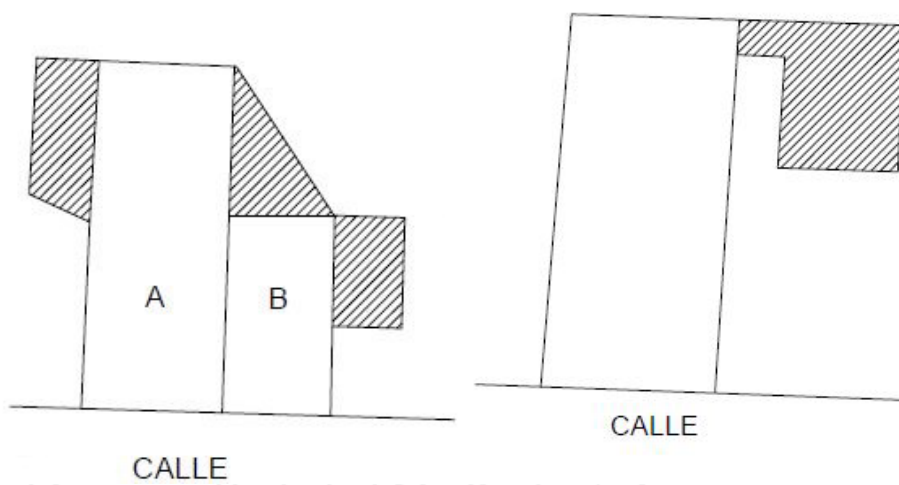


Ilustración 7 Elaboración Propia de Ángulos y Formas para Lotes Irregulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación





*Ilustración 8 Elaboración Propia de Ángulos y Formas para Lotes Irregulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación*



### CLASIFICACIÓN DE LOTES EN CUANTO A SU TOPOGRAFÍA.

En las siguientes imágenes se muestra la variedad de composiciones topográficas que puede tener un lote urbano y la clasificación en la que entran según marca Catastro del Estado de Michoacán.

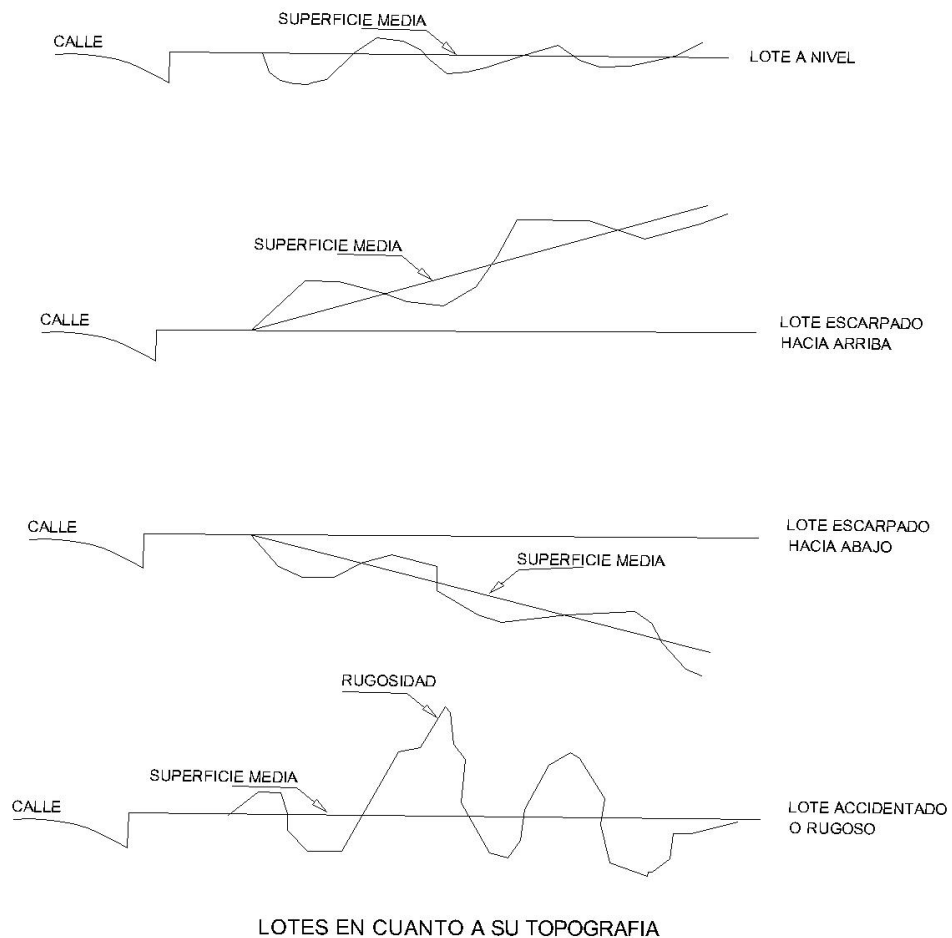


Ilustración 9 Elaboración Propia de Clasificación de Lotes según su Topografía. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



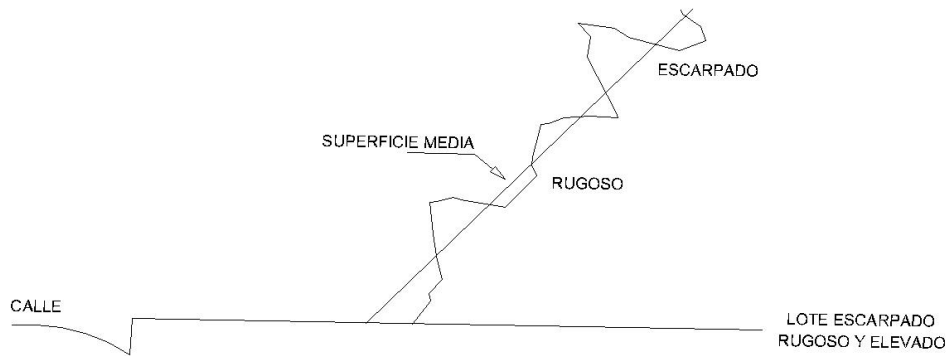
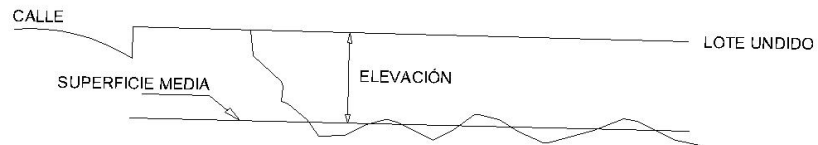
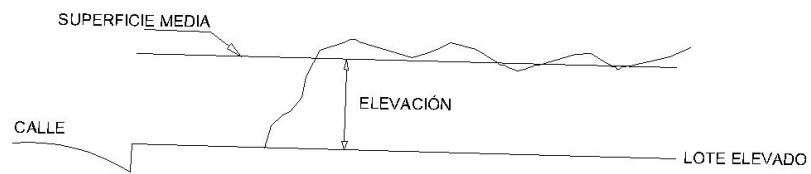


Ilustración 10 Elaboración Propia de Clasificación de Lotes según su Topografía. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



## *CAPÍTULO 7 CRITERIOS DE VALUACIÓN CATASTRAL*

Para la valuación, se aplicarán los valores unitarios autorizados por el Congreso del Estado, se observarán los siguientes criterios y se realizarán los incrementos y deméritos en los casos que lo justifiquen.

Para fines de valuación catastral, se define al lote tipo: "Aquel que por su forma y tamaño predomina en una zona determinada, que puede enmarcarse en las condiciones establecidas para un lote regular, que mantiene una relación frente/fondo comprendido en el intervalo de 1 a 2, hasta 1 a 3 y que, el valor unitario de la calle de su ubicación es aplicable a toda su superficie.

### **CRITERIOS PARA INCREMENTAR EL VALOR CATASTRAL.**

**1.-** Se considera que un predio tiene un frente mayor al del lote tipo predominante en la manzana, colonia o zona, cuando su relación frente/fondo sea superior a 1 a 2. Para la valuación catastral de estos predios, el valor catastral resultante de la superficie total del predio se incrementará en un 10%.

**2.-** Cuando un predio se encuentre ubicado en esquina, se valuará con el valor unitario de calle más alto; la superficie contenida en los primeros 15.00 mts. de cada calle que conforman la esquina se incrementará además en un 15%.

### **CRITERIOS PARA DEMERITAR EL VALOR CATASTRAL.**

**3.-** Cuando un lote sea interior, su valor se determinará asignándole el valor de la calle de su acceso, o la más próxima, demeritando el valor catastral obtenido en un 25%.

**4.-** Cuando el predio sea regular e intermedio y tenga un frente inferior al del lote tipo predominante en la manzana, colonia o zona, de tal forma que su relación frente/fondo sea menor a 1/3, se determinará la superficie con el fondo que ajuste a la relación frente/fondo= 1/3. A dicha superficie se le aplicará el valor unitario de la calle de ubicación del predio; la superficie restante se calculará con el mismo valor unitario disminuyéndose su resultado en un 10 %. El valor total, será la suma de los dos valores anteriores.

**5.-** Cuando el predio presente desniveles o elevaciones promedio, mayores al 5% con relación al nivel de la calle, se demeritará su valor catastral como sigue:

**5.1** Desniveles promedio de 5% al 15%; demérito del 5%

**5.2** Desniveles promedio de 16% al 30%; demérito del 7%

**5.3** Desniveles promedio superiores al 30%; demérito del 10%



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

**7.-** El total de los deméritos aplicados a un predio nunca deberá ser superior al 40% del valor catastral del terreno calculado con el valor unitario original, excepto en el caso de los grandes terrenos descritos en el siguiente criterio.

**7.1.-** En caso de terrenos grandes, ubicados dentro de la zona urbana que sean susceptibles de fraccionarse y que cuenten con el proyecto autorizado para tal fin, la superficie de donaciones más la de las vialidades se restará a la superficie total y el resultado se valorará de manera proporcional con los valores unitarios correspondientes a los de las calles circundantes o convergentes, siendo éste el valor de dicho predio. En caso de no existir estos valores unitarios, se procederá de conformidad con lo establecido por el **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO**. El cual menciona que cuando se trate de predios que se ubiquen en zonas fuera de los planos de valores unitarios aprobados por el Congreso, se deberá solicitar por conducto de la Oficina Recaudadora correspondiente la intervención de la Dirección de Catastro, para que se asigne el valor unitario provisional.

**7.2.-** En caso de que algún predio presente características muy particulares que lo hiciesen objeto de algún demérito que no contemplen los criterios de este instructivo, deberá solicitarse éste a la Dirección de Catastro, en base a un estudio técnico particular.

#### **CRITERIOS GENERALES:**

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

**8.1.-** Tratándose de un predio transversal, para evaluarlo, se considerará como si fueran dos predios, dividiéndolo por su parte media si fuera longitudinal, o en dos rectángulos si tuviese dos frentes en diferentes direcciones, aplicando a cada parte el valor unitario correspondiente y los deméritos e incrementos, si los hubiera; el valor total será la suma de los dos valores parciales. Se buscará siempre formar los rectángulos de tal manera que se obtenga el mayor valor catastral del inmueble.

**8.2.-** Tratándose de un predio en cabecera, para evaluarlo, se subdividirá por su parte media, formando dos esquinas; cada una se valorará como tal y la suma de los dos resultados será el valor de dicho predio.

**8.3.-** Para la obtención de las áreas de construcción de un predio se considerará como tales a las áreas cubiertas con construcción permanente e instalaciones especiales (alberca, tanques y silos de uso industrial, etc.).



**9.-** Las construcciones en los predios rústicos deberán valuarse con los valores de las tablas de construcción del Capítulo Octavo de esta tesina.

**10.-** Se considerará como condominio al inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixto, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible. Si existen estos elementos y no existiera la escritura constitutiva correspondiente, no se valorará como tal.

**11.-** La suma de indivisos en un condominio deberá ser igual a 100% del total de las áreas comunes.

**12.-** Todos los elementos constructivos que formen parte del inmueble deberán ser valuados.

**13.-** Para fines valuatorios y de acuerdo al Artículo 12, del Reglamento de la Ley de Catastro Vigente, se deberán acatar las siguientes disposiciones:

**Fracción I.-** son construcciones de tipo antiguo, aquellas que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950 y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos de construcción posteriores".

**Fracción II.-** Son construcciones de tipo moderno, aquellas que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que, habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos".

**Fracción III.-** Son construcciones de tipo regional, aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos presenten características específicas de una población en particular y elaborados líricamente por sus propios habitantes".

**14.-** El conjunto de características de los materiales que predominen en una construcción determinará la calidad y clasificación catastral que le corresponde; en caso de construcciones con bloques marcadamente distintos en cuanto a su calidad, deberán valuarse independientemente e integrarse a la valuación total.

**15.-** Para determinar la calidad y clasificación de la construcción deberán de considerarse la calidad y el costo de los materiales utilizados. (Michoacan, 2010)



## CAPÍTULO 8 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN POR TIPO Y USO

### TIPO MODERNO I

*Uso habitacional, comercial y de servicios.*

Elementos del inmueble	Calidad de la construcción		
	Económica	Media	Superior
Espacios arquitectónicos cubiertos.	Hasta 5 espacios pequeños, un baño completo.	De 6 a 8 espacios de tamaño regular, 2 baños completos.	Más de 6 espacios amplios , muy amplios o de gran amplitud; vestidor y baño integrado a las recamaras principales, más de 3 baños completos.
Estructura (cimentación, muros, techos u otros elementos)	Cimentación de mampostería o de concreto reforzado, muros de carga y losas de concreto reforzado Claros cortos hasta 3.5 m.	Cimentación de concreto reforzado, cimentación de mampostería, muros de carga, columnas y losas armadas, estructura metálica o mixta. Claros cortos de 3.5 a 4.5 m.	Cimentación de concreto reforzado, mampostería, muros de carga o columnas y losas armadas o estructura metálica o mixta Claros cortos superiores a 4 m.
Instalaciones básicas			
Sanitaria	Concreto.	Concreto y PVC.	Concreto y PVC
Eléctrica	Oculto, visible, un circuito	Oculto, dos o tres circuitos	Oculto más de tres circuitos, salidas abundantes.
Hidráulica	Galvanizada o cobre 13 mm.	Galvanizada y cobre.	Cobre
ACABADOS:			
Pisos	Concreto, mosaico, loseta económica, loseta vinílica, alfombra económica	Cerámica, terrazo, mármol, parquet, alfombra económica.	Importados o nacionales de alta calidad, mármol integral, granito, cerámica vidriada, terrazos, duela y parquet de maderas finas, alfombra gruesa.
Muros	Sin acabado superficial, pintura directa sobre muro, repellido, yeso.	Papel tapiz, tirol, pasta, cerámicas, losetas artificiales, repellido y afinado con recubrimiento de pintura.	Rústicos de calidad, tapiz importado, lambrin fino o de cantera, pastas de calidad, lambrín de madera fina
Plafones	Yeso, pintura sobre plafón.	Tirol, pastas económicas.	Falsos plafones de materiales costosos, pastas de calidad, recubrimientos de maderas finas.



Fachada	Aparente o con aplanados con pintura.	Aplanados con pintura, pastas, sello, cerámicas, losetas artificiales, herrería tubular, aluminio económico de segunda.	Materiales importados, granito, mármol, loseta herrería tubular, aluminio económico grande, texturizados, de segunda. canteras, granzón de mármol, pasta, aluminio anodizado, vidrio grueso.
Muebles sanitarios	Forjado de cemento o blanco con accesorios económicos.	Blancos y colores claros y accesorios de calidad media.	Colores oscuros, de lujo y accesorios de lujo.
Muebles de cocina	Sin cocina integral.	Cocina o cocineta integral normal.	Integral de lujo, maderas finas, recubrimientos finos.
Herrería (Puertas, ventanas, cancelles, barandales)	Estructural, tubular delgado, aluminio económico.	Aluminio bajo calibre, tubular delgado.	Aluminio anodizado de grueso calibre, PVC, cancelles) herrería artística, tubular.
CARPINTERIA (Puertas, ventanas, cancelles, closets y barandales)	Madera económica, aglomerado.	Maderas de mediana calidad (pino, oyamel, aile, caobilla etc.), Aglomerado fino.	Maderas finas (cedro, ébano, caoba, cueramó, encino).
Cerrajería	Económica	De regular calidad	De lujo con elementos decorativos.
Vidriería	Sencillo, liso y chino	Semidoble liso, chino de color	De 6 mm o más, filtra sol, polarizado, emplomado.
Instalaciones Especiales	Sin instalaciones especiales.	Una instalación: cisterna, gas estacionario, interfón.	Más de 2 instalaciones: Circuito de TV, Aire acondicionado, sistema. de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico, vídeo portero.
Estado de Conservación	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena Muy Buena

Tabla 1 Elaboración Propia Construcciones de Tipo Moderno I y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



## TIPO MODERNO II

### USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Elementos del inmueble	Calidad de la construcción		
	Ligera	Mediana	Pesada
Estructura (cimentación, muros, techos u otros elementos).	Cimentación de mampostería o de concreto reforzado, muros de carga, columnas de concreto y metálicas de secciones pequeñas, armaduras de monten o ángulos sencillos, cubiertas de lámina económica Claros cortos hasta de 10 m..	Cimentación de mampostería, zapatas aisladas o corridas o losas de concreto reforzado, muros de relleno, columnas de carga de concreto armado o metálicas de sección regular, armaduras metálicas de peralte regular, cubierta de lámina. Claros cortos hasta 15 m.	Cimentación de concreto reforzado (losa, zapatas corridas o aisladas), muros de relleno, columnas de carga de concreto armado o metálicas de sección grande, armaduras metálicas de gran peralte, cubierta de lámina y acrílicos. Claros cortos de 15 m. en adelante.
Instalaciones básicas			
Sanitaria	Concreto y PVC.	Concreto y PVC.	Concreto, PVC y FoFo.
Eléctrica	Visible sin entubar, monofásica tres hilos, cinco circuitos.	Visible, entubada, trifásica, más de cinco circuitos.	Oculto, visible entubada, subestación o trifásica, más de cinco circuitos, salidas abundantes.
Hidráulica	Galvanizada y cobre.	Galvanizada y cobre.	Cobre, galvanizada, u otros metales, con líneas de conducción múltiples.
ACABADOS:			
Pisos	Tierra, concreto simple, mosaico, vinil.	Asfalto, concreto armado, terrazo, vinil.	Concreto armado rústico o pulido, terrazo, mármol, vitropiso.
Muros	Repellado, pintura sobre muro, sin acabado.	Mezcla terciada, pintura, muro aparente.	Mezcla, yeso, tirol, pintura, muros aparentes.
Plafones	Pintura, sin acabado.	Falso plafón, pintura.	Falsos plafones de buena calidad o pintura.
Fachada	Sin aplanados o con pintura.	Mezcla, pasta, pintura.	Mezcla, pasta, piedras decorativas, pintura.



Muebles sanitarios	Blancos, accesorios económicos, un medio baño.	Blancos, colores claros, accesorios de mediana calidad, de dos a tres baños o, unidades generales de aseo personal.	Blancos, colores claros de buena calidad, de tres a más baños o unidades generales de aseo personal.
Muebles de cocina	No tiene	Cocineta o no tiene.	Cocina general.
Herrería (Puertas, ventanas, cancelles, barandales)	Estructural, tubular económico.	Estructural, tubular.	Tubular, aluminio
Carpintería (Puertas, ventanas, cancelles, closets y barandales)	Madera económica, sin elementos decorativos.	Maderas de mediana calidad con algún elemento decorativo.	Madera de pino de primera, maderas finas con elementos decorativos.
Cerrajería	Económica	Económica o mediana calidad.	Mediana calidad, hasta tipo seguridad.
Vidriería	Sencillo, liso y chino	Semidoble liso y chino.	Grueso, filtra sol, polarizado, chino.
Instalaciones Especiales	Sin instalaciones especiales.	Una instalación: Interfón, circuito cerrado, aire acondicionado.	Dos o más instalaciones: Servicio contra incendio, interfón, circuito cerrado, aire acondicionado, portero eléctrico, grúas, básculas.
Estado de Conservación	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena

Tabla 2 Elaboración Propia Construcciones de Tipo Moderno II y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



**TIPO REGIONAL****USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.**

Elementos del inmueble	Calidad de la construcción		
	Económica	Media	Superior
Espacios arquitectónicos cubiertos.	Hasta 4 espacios pequeños y letrina.	De 4 a 6 espacios de tamaño regular. Un baño completo.	Más de 6 espacios amplios. Más de un baño completo.
Estructura (cimentación, muros, techos u otros elementos)	Cimentación de mampostería, muros de carga de adobe y/o madera económica, envigados, hoja de lámina, cartón, teja de barro. Claros cortos hasta 3 metros.	Cimentación de mampostería, muros de carga de tabique, adobe o de madera de segunda, teja de barro o asbesto, techos envigados. Claros cortos de 3.00 a 4.00 m.	Cimentación de mampostería, Muros de carga de tabique o madera de buena calidad, envigados con teja de barro o de concreto, asbesto, fibra de vidrio o galvanizada. Claros cortos de más de 4.00 m.
Instalaciones básicas			
Sanitaria	Albañal forjado.	Concreto.	Concreto y PVC
Eléctrica	Visible, un circuito.	Visible entubada, oculta, 2 o 3 circuitos.	Visible entubada, oculta, más de 3 circuitos, salidas abundantes.
Hidráulica	Galvanizada.	Galvanizada y cobre.	Cobre.
ACABADOS:			
Pisos	Tierra, empedrado.	Cemento pulido, ladrillo.	Madera, ladrillo grueso, mosaico, cerámica.
Muros	De barro, sin acabados.	Barro, pintura de cal.	Rústicos de calidad, tapiz importado, lambrin fino o de cantera, pastas de calidad, lambrín de madera fina.
Plafones	Sin acabado.	Pintura.	Pintura, tejamanil, manta, duela.
Fachada	Marcos de madera, sin acabados.	Marcos de tabique o piedra, aparentes o pintura de cal.	Pastas, mezcla, pintura vinílica. Marcos de piedra, tabique o madera. Algún elemento decorativo.
Muebles sanitarios	De madera.	Forjado de concreto o blanco, accesorios de calidad económica.	Blancos, de colores y accesorios de mediana a buena calidad.



Muebles de cocina	Forjada de piedra o barro.	Forjada de tabique o ladrillo.	Forjada recubierta de azulejo o cocina integral.
Herrería (Puertas, ventanas, cancelas, barandales)	No tiene, estructural económica.	Estructural o tubular con algún elemento decorativo.	Estructural o tubular con elementos decorativos.
Carpintería (Puertas, ventanas, cancelas, closets y barandales)	Madera económica, sin elementos decorativos.	Madera de mediana calidad con algún elemento decorativo.	Madera de pino de primera calidad, o maderas finas con elementos decorativos.
Cerrajería	Económica.	Económica.	De regular a alta calidad.
Vidriería	Sencillo, liso o no tiene.	Sencillo, liso, chino.	Semidoble liso, chino de color
Instalaciones Especiales	No tiene.	No tiene.	Una instalación: gas estacionario, cisterna u otros.
Estado de Conservación	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena	Mala Regular Buena

Tabla 3 Elaboración Propia Construcciones de Tipo RegionalI y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación





## TIPO ANTIGUO

### USO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Dentro de la clasificación de tipos de edificaciones catalogados por catastro en el estado de Michoacán, se encuentran las siguientes: Antigua, moderna y regional, en el presente avalúo se trabajará sobre una edificación ubicada en la calle Ahumada #19 Col. Centro del municipio de Pátzcuaro Michoacán.

Esta edificación tiene una antigüedad de más de 50 años esto se sabe analizando el sistema constructivo que la compone, los cuales son cimentación de mampostería muros de carga de adobe, tejado de viga de madera y teja de barro. Distribución en base a un patio central con fuente de cantera, fachada con arcos y columnas de cantera, balcones y puertas coloniales.

Esta tipología y edad la clasifica como una construcción antigua, en base a esta clasificación se realizará el estudio valuatorio que se presentará.

En la siguiente tabla se remarcará la calidad de construcción de la vivienda, así como la composición y materiales empleados en su construcción.

Elementos del inmueble	Calidad de la construcción		
	Económica	Media	Superior
Espacios arquitectónicos cubiertos.	Hasta 5 espacios pequeños, un baño completo.	De 6 a 8 espacios de tamaño regular, 2 baños completos.	Más de 8 espacios amplios, de 3 o más baños cubiertos completos.
Estructura (cimentación, muros, techos u otros elementos)	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra y adobe, techos de bóveda y envigados con teja de barro, claros cortos hasta 3.0 m.	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra y adobe, techos de bóveda y envigados con ladrillo, arcos y columnas de cantera y madera, claros cortos de 3.0 a 4.0 m.	Cimentación de mampostería, muros de carga de piedra, bóveda y envigados con teja de barro, arcos y columnas de cantera y madera, claros cortos de más de 4.0 m.
Instalaciones básicas			
Sanitaria	Albañal forjado	Concreto y PVC.	Concreto y PVC
Eléctrica	Visible, un circuito	Visible, entubada, oculta, dos o tres circuitos	Visible, entubada, oculta más de tres circuitos, salidas abundantes.
Hidráulica	Galvanizada	Galvanizada y cobre.	Cobre



ACABADOS:									
Pisos	Arcilla, empedrado.			Ladrillo, cantera, mosaico.			Duela de madera fina, mosaico, cantera, cerámica, mármol.		
Muros	Barro natural, pintura de cal, sin aplanados.			Piedra natural, cantera, mortero, pintura.			Cantera labrada, pasta, duela, mármol, pintura, mosaicos, cerámicas.		
Plafones	Sin acabado.			Tejamanil, manta, pintura.			Duela, tejamanil, falso plafón (manta, tabla roca o unicl), pasta.		
Fachada	Marcos sencillos de cantera o tabique. Sin balcones u otros elementos decorativos.			Marcos de cantera con cornisas en la parte rasante. Un balcón con herrería normal.			Marcos de cantera labrada con frontones, entablamentos y elementos decorativos, más de un balcón con herrería artística.		
Muebles sanitarios	Forjado de concreto o blanco con accesorios económicos.			Blancos, colores claros y accesorios de calidad media			Colores oscuros y accesorios buena calidad		
Muebles de cocina	Forjada o sin cocina.			Cocina forjada o cocineta integral.			Cocina forjada recubierta de azulejo o cocina integral.		
Herrería (Puertas, ventanas, cancelles, barandales)	Estructural, tubular de calibre económico.			Tubular y artística con pocos elementos decorativos.			Tubular y artística con elementos decorativos.		
Carpintería (Puertas, ventanas, cancelles, closets y barandales)	Madera económica sin elementos decorativos.			Madera de mediana calidad con algunos elementos decorativos.			Madera fina (cedro, ébano, caoba, cuerno, encino, parota) con elementos decorativos.		
Cerrajería	Económica			De regular calidad.			De lujo con elementos decorativos.		
Vidriería	Sencillo, liso y chino			Semidoble liso, chino de color			Grueso, filtra sol, polarizado y emplomado.		
Instalaciones Especiales	No tiene.			Una instalación: cisterna, gas estacionario, interfón.			Más de 2 instalaciones: Circuito de TV, Aire acondicionado, sistema. de seguridad, subestación, elevador, portero eléctrico, video portero.		
Estado de Conservación	Mala	Regular	Buena	Mala	Regular	Buena	Mala	Regular	Buena
							Muy Buena		

Tabla 4 Elaboración Propia Construcciones de Tipo Antiguo y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación



## CAPÍTULO 9 AVALÚO CATASTRAL DEL TIPO ANTIGUO

### ANÁLISIS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN Y TERRENO.

Al analizar la edificación se obtiene la clasificación a la que pertenece, el uso que se le da y su estado de conservación para con esta información consultar la tabla de valores que facilita Catastro del estado de Michoacán en su página web la cual fue emitida bajo la siguiente circular y contenido:

 Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo	<table border="1"><tr><td>Dependencia</td><td>Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo</td></tr><tr><td>Sub-dependencia</td><td>Dirección de Catastro</td></tr><tr><td>Oficina</td><td>Departamento de Valuación</td></tr><tr><td>No. de oficio</td><td>DV-001/2024</td></tr><tr><td>Expediente</td><td></td></tr><tr><td>Asunto:</td><td>CIRCULAR TABLA DE VALORES</td></tr></table>	Dependencia	Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo	Sub-dependencia	Dirección de Catastro	Oficina	Departamento de Valuación	No. de oficio	DV-001/2024	Expediente		Asunto:	CIRCULAR TABLA DE VALORES
Dependencia	Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo												
Sub-dependencia	Dirección de Catastro												
Oficina	Departamento de Valuación												
No. de oficio	DV-001/2024												
Expediente													
Asunto:	CIRCULAR TABLA DE VALORES												

Morelia, Michoacán, a 04 de enero de 2024

**ADMISTRADORES, RECEPTORES DE RENTAS Y/O ENCARGADOS DE MESA DE CATASTRO, COORDINADORES REGIONALES, PERITOS VALUADORES AUTORIZADOS.**

**PRESENTES**

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo en concordancia con el 21 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, por este conducto hago de su conocimiento la Tabla de Valores Unitarios de Construcción para el ejercicio fiscal del 2024, mismo que se adjunta a esta circular.

Lo que me permite hacer de su conocimiento, para los efectos legales a que haya lugar de conformidad con las facultades que me conceden en el artículo 5 fracción V, 18 y 68 de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo 71 fracción I del Reglamento de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, 11 fracciones II, XIV, XVIII, XX, XXII, XXVII del Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral Del Estado De Michoacán De Ocampo.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

  
Atentamente,  
Lic. Sergio Arturo Calvillo Corral  
Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán.

c.c.p. Lic. José Alfredo Flores Vargas. Director General del Instituto Registral y Catastral. – Para su superior conocimiento.  
C.P. y Lic. Martín Vargas Contreras. - Jefe de Departamento de Valuación. – para su conocimiento.  
Minutario.

 Gobierno de Michoacán  
UNIVERSIDAD Y TRABAJO

1

Al contestar este oficio, citarse los datos contenidos en el cuadro del ángulo superior derecho.

Ilustración 11 Circular tabla de valores 2024. Fuente <https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/>



## TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



### Dirección de Catastro

Instituto Registral y Catastral  
Secretaría de Finanzas y Administración  
Gobierno del Estado de Michoacán

#### VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CÓDIGO	Categorías hasta 1996	VALOR AÑO 2012	VALOR AÑO 2013	VALOR AÑO 2014	VALOR AÑO 2015	VALOR AÑO 2016	VALOR AÑO 2017	VALOR AÑO 2018	VALOR AÑO 2019	VALOR AÑO 2020	VALOR AÑO 2021	VALOR AÑO 2022	VALOR AÑO 2023	VALOR AÑO 2024		
1 ANTIGUO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	1111	10	443	462	479	499	510	527	562	588	605	625	671	723	754		
			REGULAR 2	1112	9	591	616	638	665	680	702	749	784	807	834	895	965	1,007		
			BUENO 3	1113	8	747	778	806	840	859	887	946	991	1,020	1,054	1,132	1,220	1,273		
		2 MEDIA	MALO 1	1121	7	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129	1,182	1,217	1,258	1,351	1,456	1,519		
			REGULAR 2	1122	6	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322	1,384	1,425	1,472	1,580	1,703	1,777		
			BUENO 3	1123	5	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026		
		3 SUPERIOR	MALO 1	1131	4	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877	1,965	2,023	2,090	2,244	2,419	2,524		
			REGULAR 2	1132	3	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
			BUENO 3	1133	2	1,876	1,954	2,025	2,109	2,156	2,227	2,375	2,487	2,561	2,646	2,841	3,062	3,194		
		MUY BUENO 4	MALO 1	1134	1	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638	2,762	2,844	2,939	3,156	3,402	3,549		
			REGULAR 2	1211	10	443	462	479	499	510	527	562	588	605	625	671	723	754		
			BUENO 3	1212	9	591	616	638	665	680	702	749	784	807	834	895	965	1,007		
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	REGULAR 2	1213	8	747	778	806	840	859	887	946	991	1,020	1,054	1,132	1,220	1,273		
			BUENO 3	1221	7	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129	1,182	1,217	1,258	1,351	1,456	1,519		
			MALO 1	1222	6	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322	1,384	1,425	1,472	1,580	1,703	1,777		
		2 MEDIA	REGULAR 2	1223	5	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026		
			BUENO 3	1231	4	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877	1,965	2,023	2,090	2,244	2,419	2,524		
			MALO 1	1232	3	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
		3 SUPERIOR	REGULAR 2	1233	2	1,876	1,954	2,025	2,109	2,156	2,227	2,375	2,487	2,561	2,646	2,841	3,062	3,194		
			BUENO 3	1234	1	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638	2,762	2,844	2,939	3,156	3,402	3,549		
			MUY BUENO 4	MALO 1	2111	20	747	778	806	840	859	887	946	991	1,020	1,054	1,132	1,220	1,273	
		2 MODERNO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	REGULAR 2	2112	19	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129	1,182	1,217	1,258	1,351	1,456	1,519
					BUENO 3	2113	18	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322	1,384	1,425	1,472	1,580	1,703	1,777
					MALO 1	2121	17	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026
2 MEDIA	REGULAR 2			2122	16	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877	1,965	2,023	2,090	2,244	2,419	2,524		
	BUENO 3			2123	15	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
	MALO 1			2131	14	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638	2,762	2,844	2,939	3,156	3,402	3,549		
3 SUPERIOR	REGULAR 2			2132	13	2,378	2,477	2,567	2,674	2,733	2,823	3,010	3,152	3,246	3,354	3,601	3,882	4,050		
	BUENO 3			2133	12	2,967	3,091	3,203	3,337	3,411	3,524	3,758	3,935	4,052	4,187	4,496	4,846	5,055		
	MUY BUENO 4			2134	11	3,564	3,713	3,847	4,007	4,096	4,231	4,512	4,725	4,865	5,027	5,397	5,817	6,068		
2 COMERCIAL	1 ECONOMICA			REGULAR 2	2211	20	747	778	806	840	859	887	946	991	1,020	1,054	1,132	1,220	1,273	
				BUENO 3	2212	19	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129	1,182	1,217	1,258	1,351	1,456	1,519	
				MALO 1	2213	18	1,044	1,088	1,127	1,174	1,200	1,240	1,322	1,384	1,425	1,472	1,580	1,703	1,777	
	2 MEDIA		REGULAR 2	2221	17	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026		
			BUENO 3	2222	16	1,482	1,544	1,600	1,667	1,704	1,760	1,877	1,965	2,023	2,090	2,244	2,419	2,524		
			MALO 1	2223	15	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
	3 SUPERIOR		REGULAR 2	2231	14	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638	2,762	2,844	2,939	3,156	3,402	3,549		
			BUENO 3	2232	13	2,378	2,477	2,567	2,674	2,733	2,823	3,010	3,152	3,246	3,354	3,601	3,882	4,050		
			MUY BUENO 4	2233	12	2,967	3,091	3,203	3,337	3,411	3,524	3,758	3,935	4,052	4,187	4,496	4,846	5,055		
	3 INDUSTRIAL		1 LIGERA	REGULAR 2	2334	11	3,564	3,713	3,847	4,007	4,096	4,231	4,512	4,725	4,865	5,027	5,397	5,817	6,068	
				BUENO 3	2311	29	591	616	638	665	680	702	749	784	807	834	895	965	1,007	
				MALO 1	2312	28	892	929	963	1,003	1,025	1,059	1,129	1,182	1,217	1,258	1,351	1,456	1,519	
2 MEDIANA			REGULAR 2	2313	27	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026		
			BUENO 3	2321	26	1,188	1,238	1,283	1,337	1,367	1,412	1,506	1,577	1,624	1,678	1,802	1,942	2,026		
			MALO 1	2322	25	1,541	1,605	1,663	1,732	1,770	1,828	1,949	2,041	2,102	2,172	2,332	2,514	2,623		
3 PESADA			REGULAR 2	2323	24	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
			BUENO 3	2331	23	1,791	1,866	1,934	2,015	2,060	2,128	2,269	2,376	2,447	2,528	2,714	2,925	3,051		
			MALO 1	2332	22	2,083	2,170	2,249	2,343	2,395	2,474	2,638	2,762	2,844	2,939	3,156	3,402	3,549		
					BUENO 3	2333	21	2,378	2,477	2,567	2,674	2,733	2,823	3,010	3,152	3,246	3,354	3,601	3,882	4,050
	FACTORES DE ACTUALIZACIÓN																			
	2001/1.0887	2004 / 1.0398		2007 / 1.0409	2010 / 1.0386	2013 / 1.0418	2016 / 1.021	2019 / 1.0471	2022 / 1.0737											
	2002/1.0538	2005 / 1.0542		2008 / 1.0392	2011 / 1.0431	2014 / 1.0362	2017 / 1.0333	2020 / 1.0297	2023/1.0779	2024										
	2003/1.0538	2006 / 1.0291		2009 / 1.0623	2012 / 1.0348	2015 / 1.0417	2018 / 1.0663	2021 / 1.0333		1.0432										
Artículo 68. Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo																				
Valor Catastral Mínimo para Predios Urbanos (25 veces el valor diario de la UMA)																				
Valor Catastral Mínimo para Predios Rústicos (12 veces el valor diario de la UMA)																				
										UMA FEBRERO 2023		\$ 103.74								
										UMA FEBRERO 2022		\$ 96.22								



TIPO	USO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CÓDIGO	VALOR AÑO 2024
1 ANTIGUO	1 HABITACIONAL	1 ECONOMICA	MALO 1	1111	754
			REGULAR 2	1112	1,007
			BUENO 3	1113	1,273
		2 MEDIA	MALO 1	1121	1,519
			REGULAR 2	1122	1,777
			BUENO 3	1123	2,026
		3 SUPERIOR	MALO 1	1131	2,524
			REGULAR 2	1132	3,051
			BUENO 3	1133	3,194
	2 COMERCIAL	1 ECONOMICA	MUY BUENO 4	1134	3,549
			MALO 1	1211	754
			REGULAR 2	1212	1,007
			BUENO 3	1213	1,273
		2 MEDIA	MALO 1	1221	1,519
			REGULAR 2	1222	1,777
		3 SUPERIOR	BUENO 3	1223	2,026
			MALO 1	1231	2,524
			REGULAR 2	1232	3,051
			BUENO 3	1233	3,194
			MUY BUENO 4	1234	3,549

Ilustración 13 Tabla de valores 2024 Resumida a tipo antiguo. Fuente <https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/>

En base a dicha tabla se puede ubicar al inmueble dentro del tipo antiguo con uso habitacional, con calidad medio y estado de conservación bueno; se obtiene el código 1123 y un valor de \$2,026.00 m2 de construcción.



## PLANO ÍNDICE DE PÁTZCUARO.

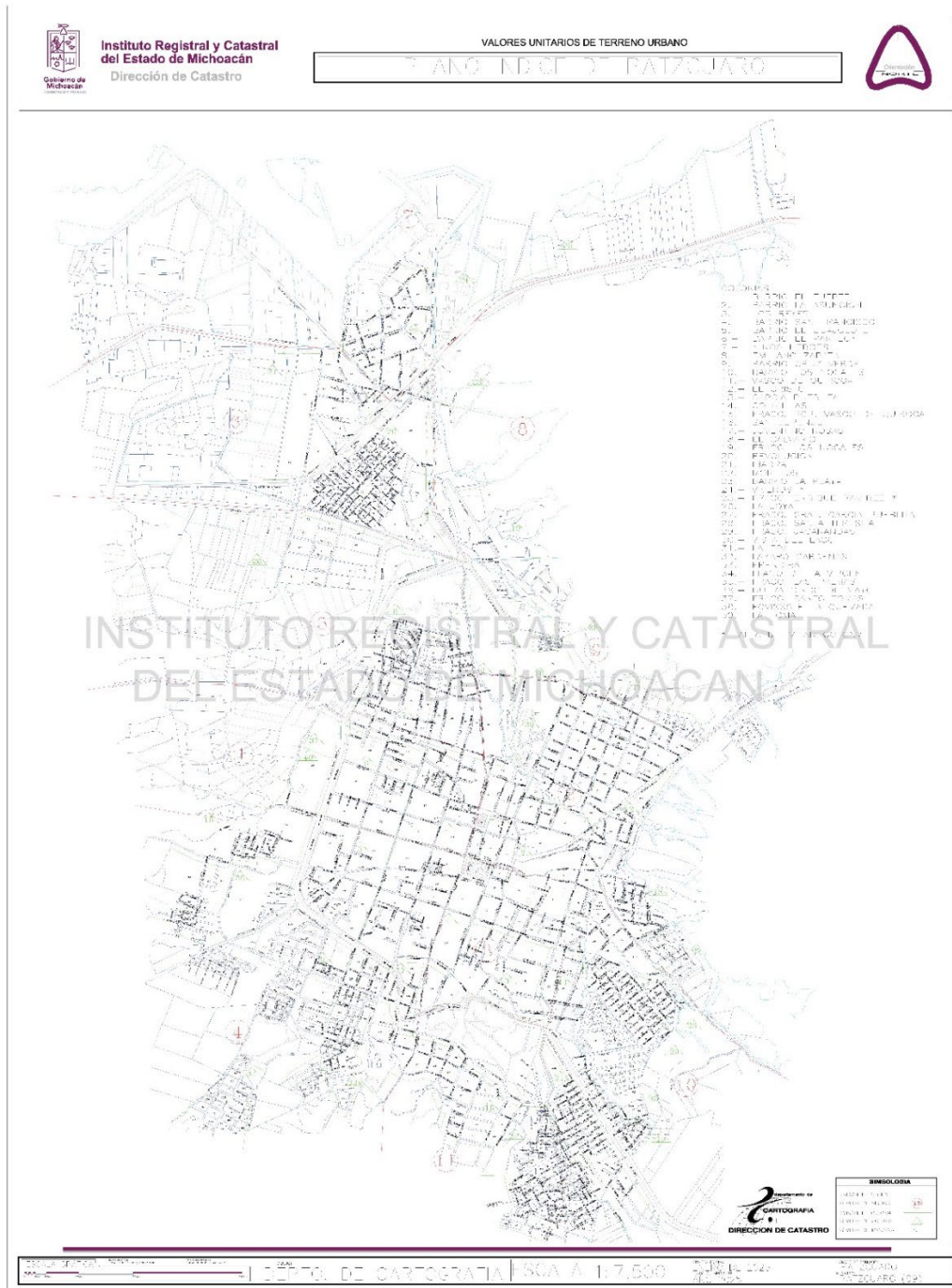


Ilustración 14 Plano Índice de Pátzcuaro 2025. Fuente <https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/>

Dentro de este plano se encuentra la extensión territorial de Pátzcuaro dividido dentro de 39 colonias las cuales son las siguientes:



### **COLONIAS DE PÁTZCUARO:**

**1.-BARRIO EL FUERTE**

**2.-BARRIO LA ASUNCIÓN**

**3.-LOS REYES**

**4.-BARRIO SAN FRANCISCO**

**5.-BARRIO EL GUAJOLOTE**

**6.-BARRIO EL PANTEÓN**

**7.-NIÑOS HÉROES**

**8.-EMILIANO ZAPATA**

**9.-BARRIO CRUZ VERDE**

**10.- BARRIO LOS NOGALES**

**11.-VASCO DE QUIROGA**

**12.-EL CRISTO**

**13.-GARCÍA PUEBLITA**

**14.-COLIMILLAS**

**15.- FRACC. POP. VASCO DE QUIROGA**

**16.-SAN LORENZO**

**17.-JUVENTINO ROSAS**

**18.-EL CALVARIO**

**19.-FRACC. LOS NOGALES**

**20.-REVOLUCIÓN**

**21.-IBARRA**

**22.-MORELOS**

**23.-BARRIO LA PLAYA**

**24.-VÍVEROS**

**25.-FRACC. ENRIQUE RÁMIREZ**

**26.-LA JOYA**

**27.-FRACC. GRAL. GARCÍA PUEBLITA**

**28.-FRACC. SANTA TERESITA**

**29.-FRACC. JACARANDAS**

**30.-VISTA DEL LAGO**

**31.-LA ERA**

**32.-LÁZARO CÁRDENAS**

**33.-ERÉNDIRA**

**34.-LLANO DE LA VIRGEN**

**35.-FRACC. LAS PALMAS**

**36.-NUEVA CINCO DE MAYO**

**37.-FRACC. SANTO TOMÁS**

**38.-FOVISSTE LA QUEMADA**

**39.-LA LOMA**



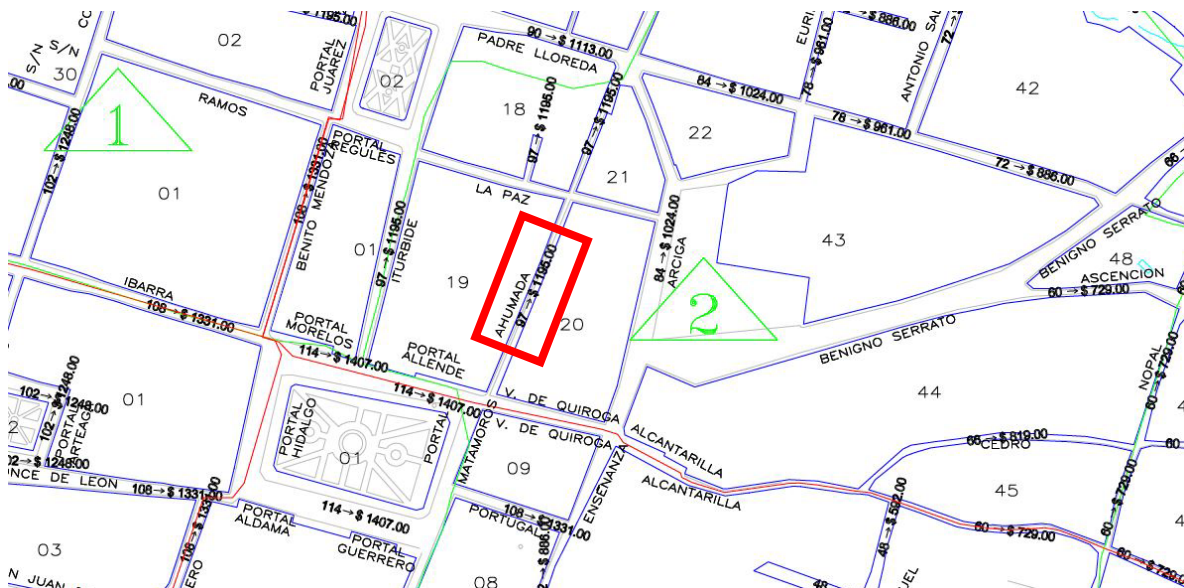


Ilustración 15 Barrio Asunción. Fuente <https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/>



Ilustración 16 Ahumada 19. Fuente <https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/>

Al localizar el valor unitario de terreno urbano para la **CALLE AHUMADA** dentro del Plano Índice de Pátzcuaro, el cual se puede consultar en la página web de Catastro del estado de Michoacán; se localiza dentro de la colonia 2 llamada “**Barrio la Asunción**” la cual tiene un valor de \$1195.00 m<sup>2</sup> de terreno.





UNIVERSIDAD VASCO DE QUIROGA

---

# AVALÚO CATASTRAL





**Propietario:**

Gustavo Herrera Equihua.

De acuerdo con su solicitud verbal, he estimado el Valor Catastral que tiene el inmueble ubicado en:

<b>Calle:</b>	Ahumada #19.		
<b>Colonia:</b>	Centro.		
<b>Población:</b>	Pátzcuaro.	<b>Código Postal:</b>	61600
<b>Municipio:</b>	Pátzcuaro.	<b>Estado:</b>	Michoacán.

Y después de estudiar las características del inmueble, los valores unitarios de construcción, el valor unitario de terreno de acuerdo al Plano Índice de Pátzcuaro, se concluye que el Valor Catastral de la finca estudiada, es de:

**\$1,475,005.81**

***Un millón, cuatrocientos setenta y cinco mil punto ochenta y uno M/N.***



Ilustración 17 Toma Propia Fachada Ahumada #19



# AVALÚO CASA HABITACIÓN DE TIPO ANTIGUO

## DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

AVALÚO PERICIAL No. 1753

NOVIEMBRE -25

PÁTZCUARO, MICHOACÁN

26 de Noviembre del 2025

Se practica con esta fecha el Avalúo Pericial correspondiente al inmueble indicado, en términos de lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 5, 7, 10, 20, 22, 24, 25, 26, 27 y 28 del Reglamento de Avalúos Periciales vigente y para los efectos que disponen los Artículos 25 al 31 y demás aplicables de la Ley de Hacienda ambos del Municipio Pátzcuaro.

Dirección del Inmueble: Ahumada 19, Col. Centro, Patzcuaro, Michoacan.

CON FRENTE A LA CALLE AHUMADA, IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN "C", CATASTRALMENTE LOTE NÚMERO 19, DE LA MANZANA 21, CLAVE CATASTRAL C1076D3, DEL PLANO CATASTRAL 1125 DE EL ESTADO DE MICHOACÁN, MUNICIPIO DE PÁTZCUARO.

CLAVE CATASTRAL (ACTUAL): C1076D3

CLAVE CATASTRAL (ANTERIOR): A34KJ84

Población: PÁTZCUARO

### I.- ANTECEDENTES.

Solicitantes:

MISMO DUEÑO

Perito Valuador:

JORGE ALBERTO BARBOSA GARCIA

No. de Registro: 5043

Propietario:

GUSTAVO HERRERA EQUIHUA

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

#### II.- CARACTERÍSTICAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: MIXTO

DENSIDAD DE POBLACIÓN: ALTA

DENSIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 75%

TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE: ANTIGUO HABITACIONAL

SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES BASICOS

SI

Agua

SI

Luz

SI

Drenaje

SI

Pavimento

SI

Banqueta

SI

Alumbrado

SI

Teléfono

SI

Cablevisión

#### III.- TERRENO

Superficie Total: 532.95 M2.

USO DEL INMUEBLE: COMERCIAL

#### ANTECEDENTES DE PROPIEDAD, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

LA ESCRITURA NO. 7138 ANTE EL LIC. IGNACIO M. SANDOVAL HERNANDEZ NOTARIO DE LA NOTARIA PÚBLICA NO. 90 DEL MUNICIPIO DE PÁTZCUARO, MICHOACÁN.

AL NORTE: 44.44 M COLINDA CON JOSEFINA CONTRERAS ARCIGA.

AL SUR: 40.52 M COLINDA CON PABLO DE LA TORRE PERÉZ.

AL ESTE: 11.50 M COLINDA CON ERNESTINA FUENTES CORTÉS.

AL OESTE: 13.58 M COLINA CON CALLE AHUMADA.

ELABORÓ:

REVISÓ:

Vo. Bo.



# IV.- LOCALIZACIÓN

CROQUIS:

MACROLOCALIZACIÓN

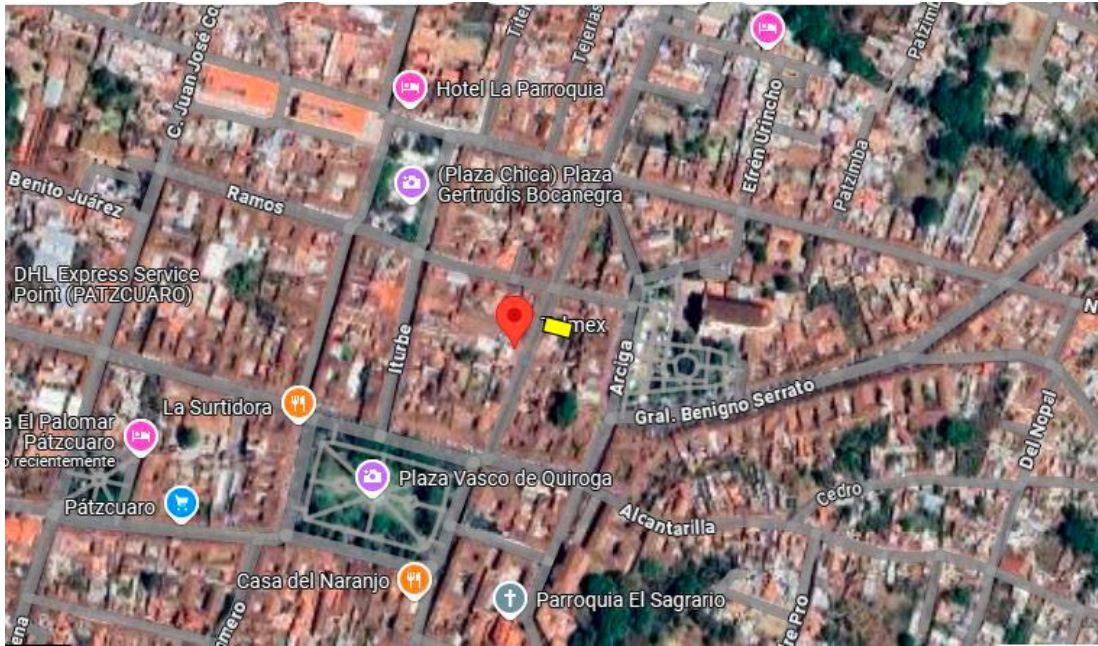
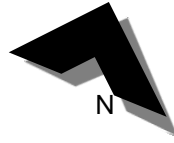


Ilustración18 Macro Localización Ahumada 19 Fuente: Google Maps

MICROLOCALIZACIÓN



Ilustración 19 Micro Localización Ahumada 19 Fuente: Google Maps

MICROLOCALIZACIÓN

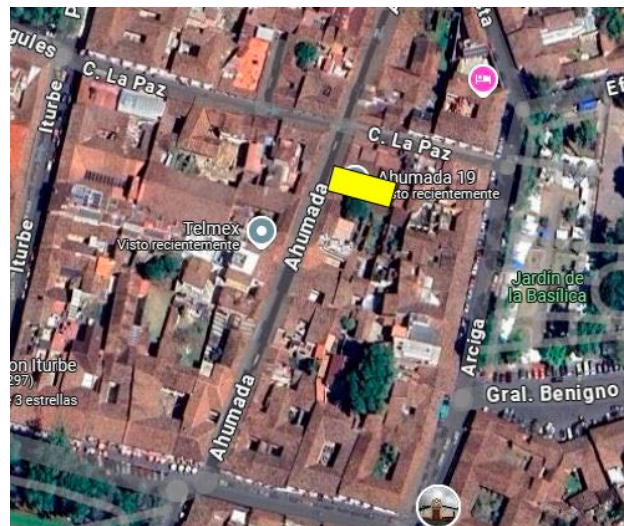


Ilustración 20 Micro Localización 2 Ahumada 19 Fuente: Google Maps

ELABORÓ:

REVISÓ:

Vo. Bo.



**V.- AVALÚO FÍSICO****a) DEL TERRENO:****PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:**

Superficie	Unidad	Valor Unitario	Coef.
532.95	m2	\$1195.00	1.00

**TOTAL: 532.95 m2**  
**VALOR DEL TERRENO**

**\$636,875.95****b) DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Clasificación	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Coef. de edo. conserv.	Edad	VALOR PARCIAL
1123	435.46	m2	\$2,026.00	0.95	70 años	\$838,129.86

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES****\$838,129.86****c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:****Tipo de Instalación:**

No tiene

**VALOR DE LAS INSTALACIONES:****\$0.00****VI.- RESUMEN DEL AVALÚO****VALOR DEL TERRENO:****\$636,875.95****VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:****\$838,129.86****VALOR DE LAS INSTALACIONES:****\$0.00****VALOR ACTUAL:****\$1,475,005.81**

VALOR AL 26 DE NOVIEMBRE DEL 2025

**UN MILLÓN, CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CINCO PUNTO OCHENTA Y UNO M/N****NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO VALUADOR****JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA**

**NOTA:** LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO VALUATORIO SERA DE 90 DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU DE SU AUTORIZACIÓN

REVISÓ:

Vo. Bo.



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



Ilustración 21 Toma Propia Fachada



Ilustración 22 Toma Propia Patio Central

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



Ilustración 23 Toma Propia Patio Central



Ilustración 24 Toma Propia Escaleras

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



Ilustracion 25 Toma Propia Escalera.



Ilustración 26 Toma Propia Terraza.

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



Ilustración 27 Toma Propia Terraza



ilustración 28 Toma Propia Vista Terraza

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



ilustración 29 Toma Propia Cocina



Ilustración 30 Toma Propia Patio de Servicio

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



*Ilustración 31 Toma Propia Baño*



*Ilustración 32 Toma Propia Sala*

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_



**VII.- REPORTE FOTOGRÁFICO:**



Ilustración 33 Toma Propia Sala



Ilustración 34 Toma Propia Recamara

ELABORÓ:

\_\_\_\_\_

REVISÓ:

\_\_\_\_\_

Vo. Bo.

\_\_\_\_\_





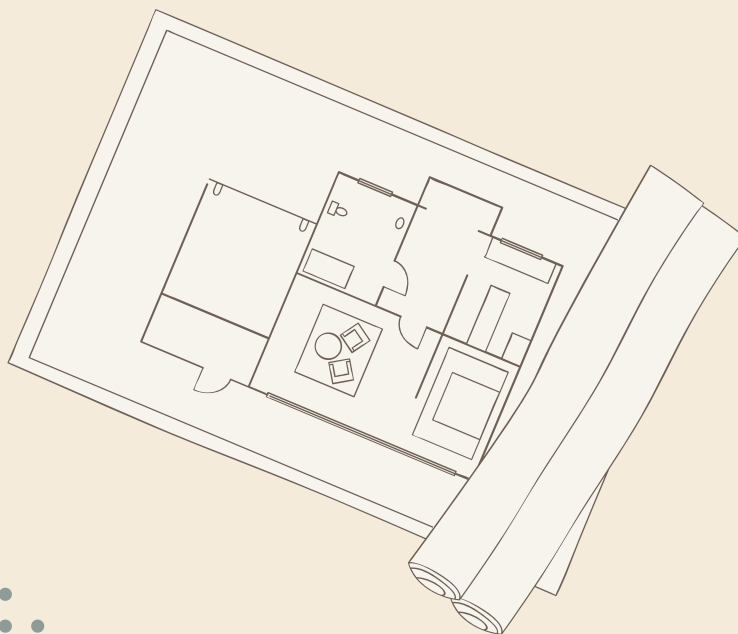
UNIVERSIDAD VASCO DE QUIROGA

---

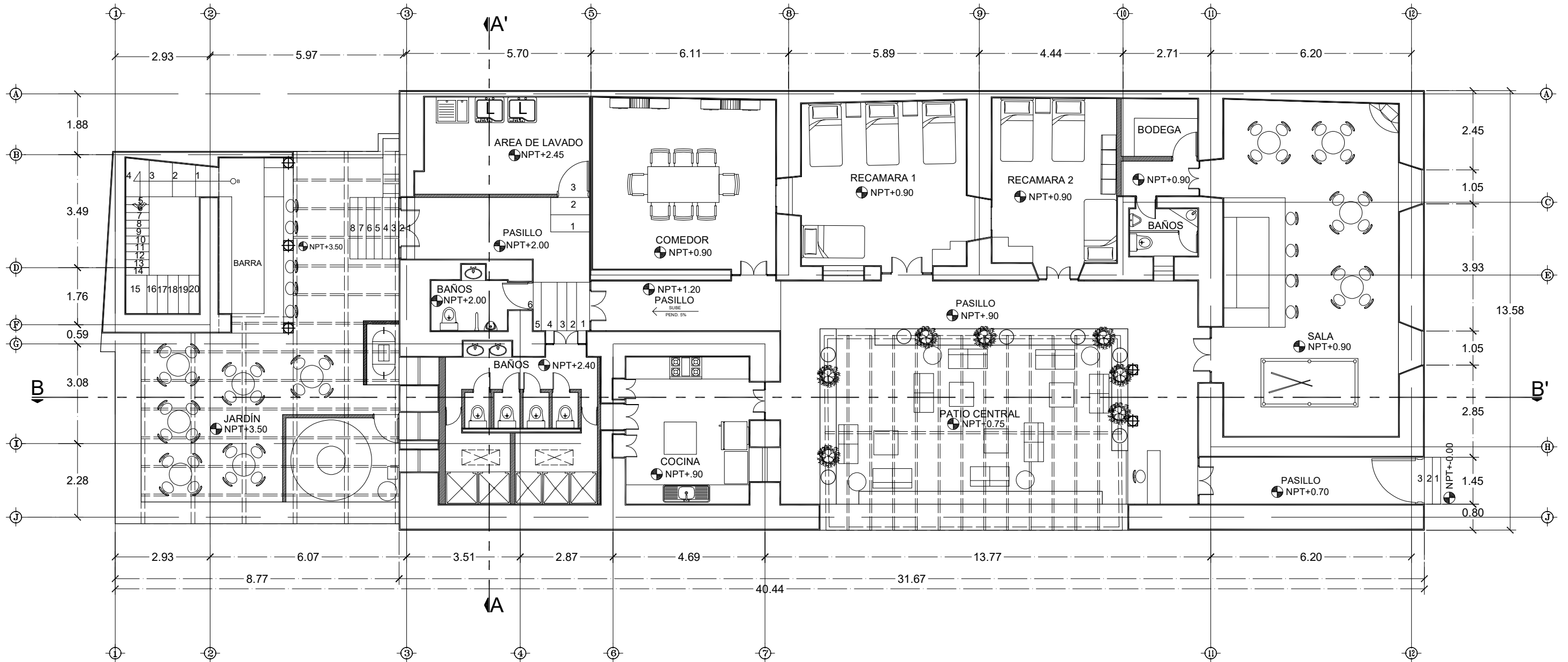
# PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CONTENIDO:

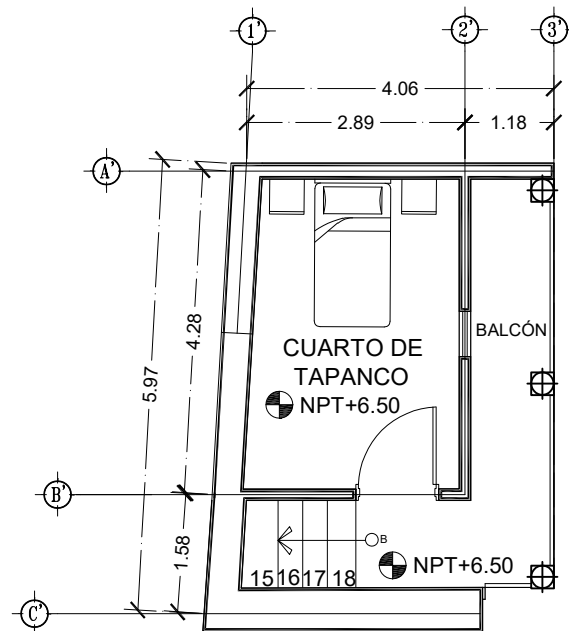
**PLANTA BAJA, PLANTA ALTA, PLANTA  
DE AZOTEA, FACHADA, CORTES,  
INSTALACIÓN SANITARIA E  
HIDRÁULICA**







**PLANTA BAJA**  
ESC: 1:125



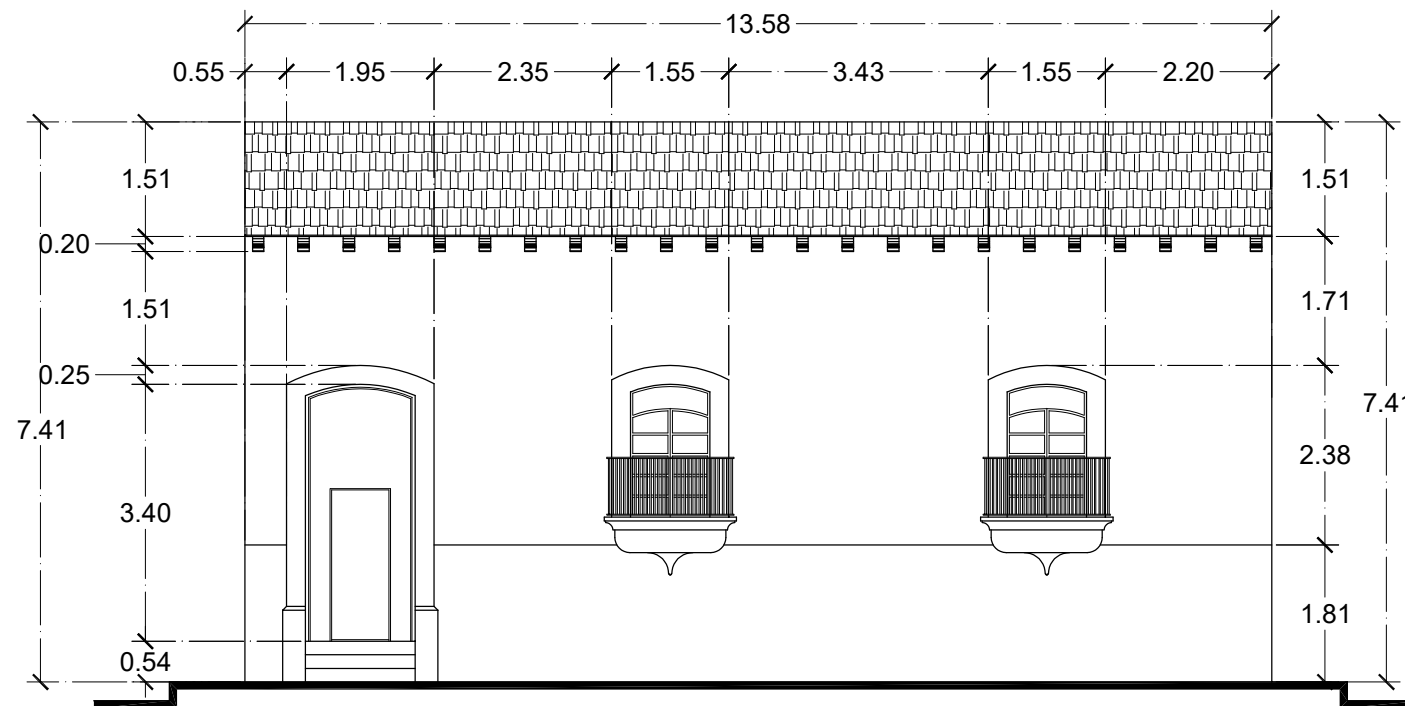
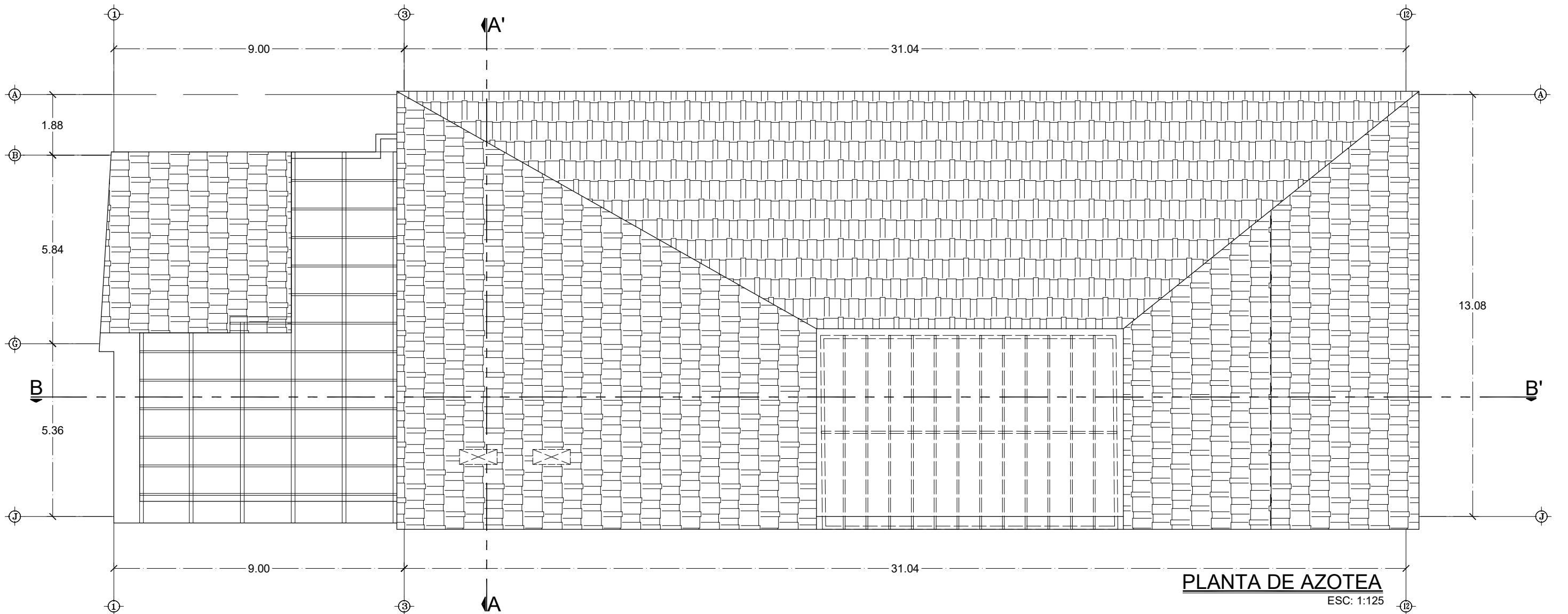
**PLANTA ALTA**  
ESC: 1:100

DIBUJO: JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA	TIPO DE PLANO: ARQUITECTONICO	Nº. DE PLANO: 01
SUPERFICIE DEL TERRENO: 532.95 M²	UBICACIÓN: CALLE AHUMADA #19 COLONIA CENTRO PÁTZCUARO, MICHOACÁN.	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 435.46 M²	PROPIETARIO: LIC. GUSTAVO HERRERA EQUIHUA	
NOMBRE DEL PROYECTO: CASA HABITACIÓN ANTIGUA	FECHA: NOVIEMBRE 2025	
	ACOTACIÓN: METROS	
	ESCALA: 1:125	

NORTE:

ARQ 1



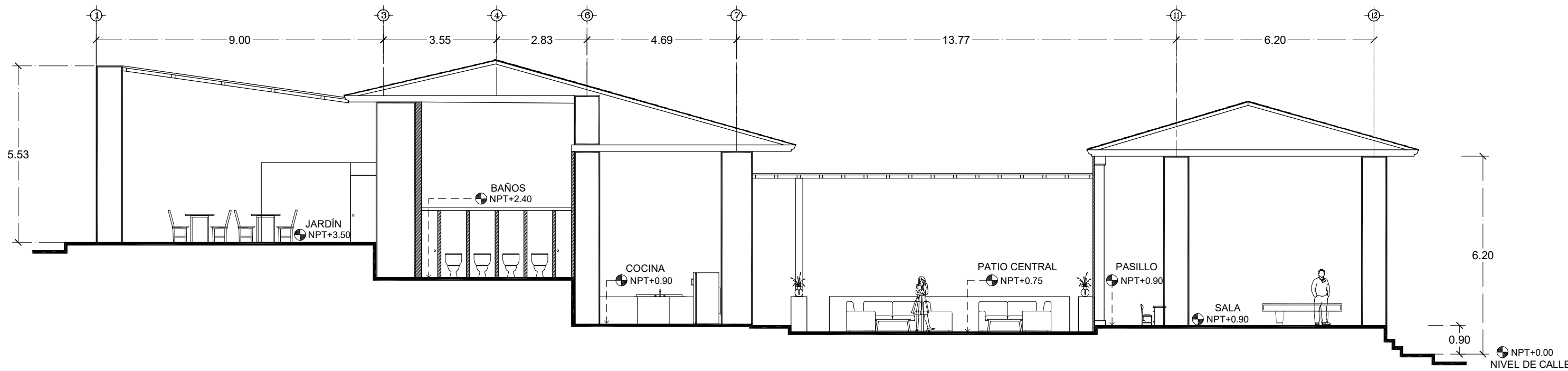


DIBUJO: JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA	TIPO DE PLANO: ARQUITECTONICO	No. DE PLANO: 02
SUPERFICIE DEL TERRENO: 532.95 M²	UBICACIÓN: CALLE AHUMADA #19 COLONIA CENTRO PÁTZCUARO, MICHOACÁN.	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 435.46 M²	PROPIETARIO: LIC. GUSTAVO HERRERA EQUIHUA	
NOMBRE DEL PROYECTO: CASA HABITACIÓN ANTIGUA	FECHA: NOVIEMBRE 2025	
	ACOTACIÓN: METROS	
	ESCALA: 1:125	

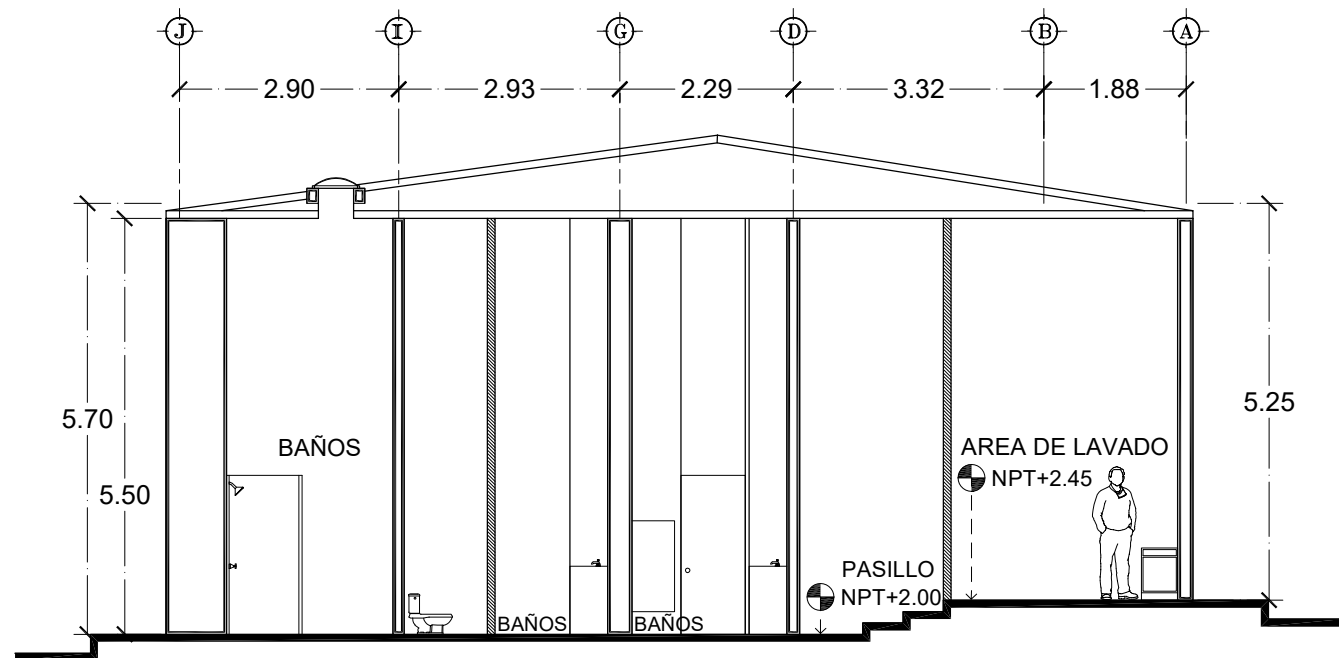
NORTE:

ARQ 2





**CORTE B - B'**  
ESC: 1:125



**CORTE A - A'**  
ESC: 1:100

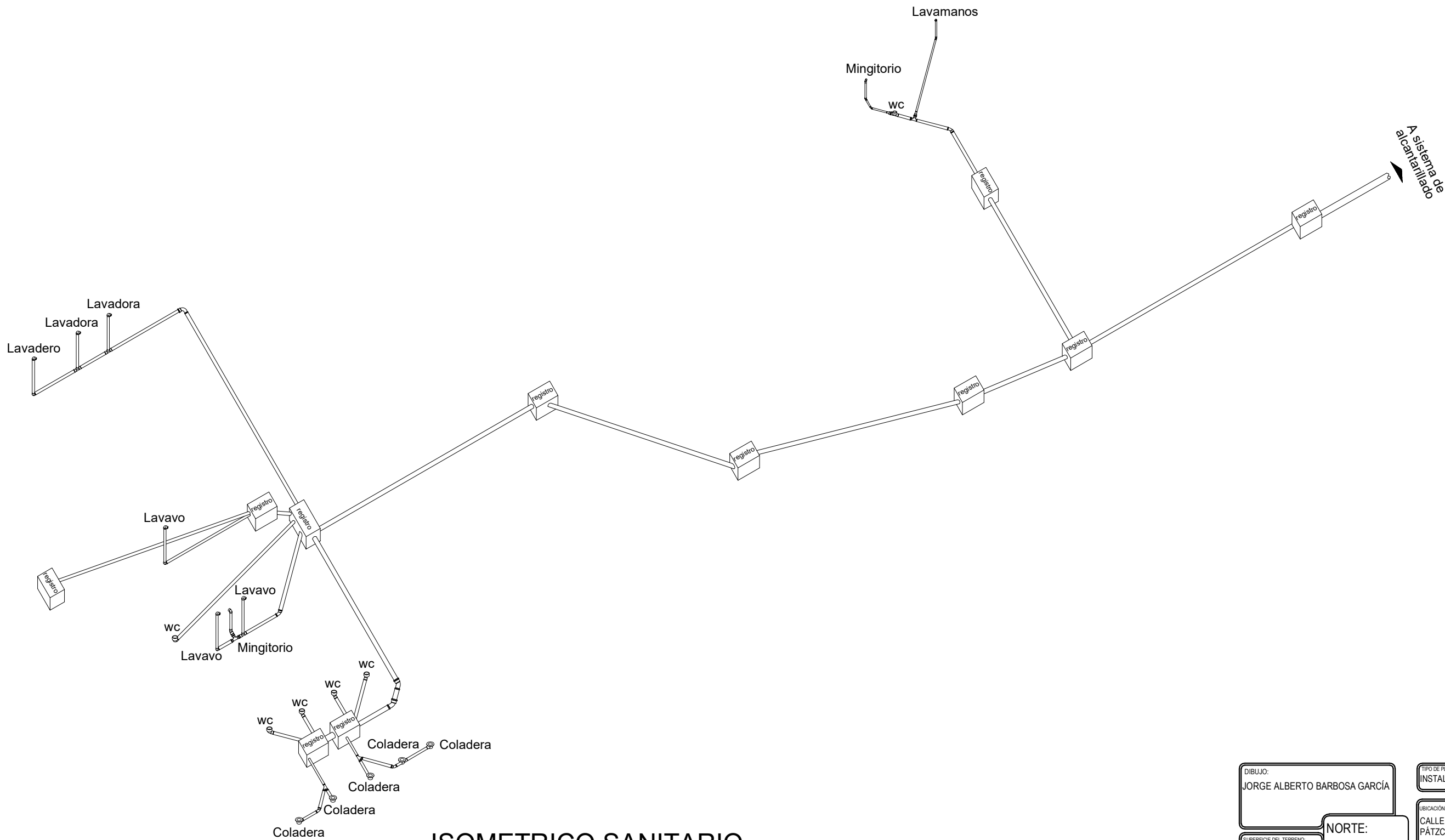
DIBUJO: JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA		TIPO DE PLANO: ARQUITECTONICO	No. DE PLANO: 03
SUPERFICIE DEL TERRENO: 532.95 M²		UBICACIÓN: CALLE AHUMADA #19 COLONIA CENTRO PÁTZCUARO, MICHOACÁN.	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 435.46 M²		PROPIETARIO: LIC. GUSTAVO HERRERA EQUIHUA	
NOMBRE DEL PROYECTO: CASA HABITACIÓN ANTIGUA		FECHA: NOVIEMBRE 2025	
ESCALA: 1:125		ACOTACIÓN: METROS	
		ARQ 3	

NORTE:






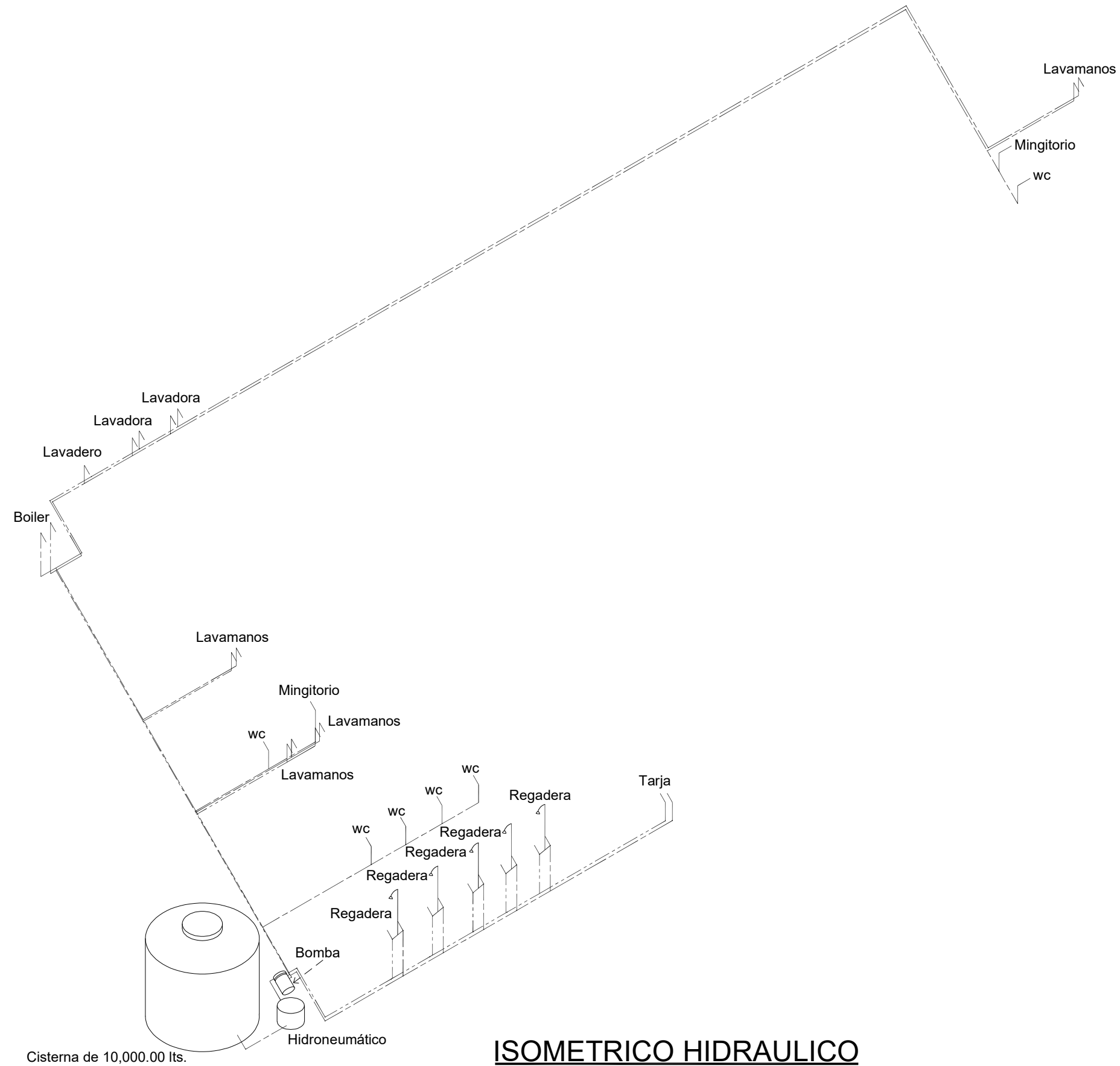




**ISOMETRICO SANITARIO**  
ESC: 1:100

DIBUJO: JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA		TIPO DE PLANO: INSTALACIONES		No. DE PLANO: 05	
SUPERFICIE DEL TERRENO: 532.95 M²		<div>NORTE: </div>			
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 435.46 M²					
NOMBRE DEL PROYECTO: CASA HABITACIÓN ANTIGUA		UBICACIÓN: CALLE AHUMADA #19 COLONIA CENTRO PÁTZCUARO, MICHOACÁN.		PROPIETARIO: LIC. GUSTAVO HERRERA EQUIHUA	
		FECHA: NOVIEMBRE 2025		ACOTACIÓN: METROS	
		ESCALA: 1:100		INST 2	





# ISOMETRICO HIDRAULICO

ESC: 1:100

DIBUJO: JORGE ALBERTO BARBOSA GARCÍA	TIPO DE PLANO: INSTALACIONES	Nº. DE PLANO: 06
SUPERFICIE DEL TERRENO: 532.95 M²	UBICACIÓN: CALLE AHUMADA #19 COLONIA CENTRO PÁTZCUARO, MICHOACÁN.	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 435.46 M²	PROPIETARIO: LIC. GUSTAVO HERRERA EQUIHUA	
NOMBRE DEL PROYECTO: CASA HABITACIÓN ANTIGUA	FECHA: NOVIEMBRE 2025	ACOTACIÓN: METROS
	ESCALA: 1:125	INST 3



## CONCLUSIONES

El avalúo catastral contribuye a la obtención de valores a cobrar a modo de impuestos por parte del gobierno a toda la población que posee una propiedad ya sea terreno o edificación. Dicho impuesto debe de ser utilizado en el mejoramiento de la infraestructura y los servicios que presta a la población.

Cada estado cuenta con su propio reglamento y tasas a aplicar para el cobro de impuestos. Al centrarse en el Estado de Michoacán, se encuentra una clasificación de 3 tipos de edificaciones: Antigua, Moderna y Regional, sobre estas clasificaciones existen subcategorías en base a su uso, calidad y estado de conservación.

A fin de facilitar la comprensión para el lector se presentó el glosario, la simbología, y la nomenclatura utilizada para la asignación de clasificaciones y obtención de valores.

Al realizarse el presente avalúo se llegó a la obtención del valor catastral actualizado del inmueble de clasificación antigua, ubicado en la Calle Ahumada #19 de la Col. Centro, de Pátzcuaro, Michoacán y el valor catastral obtenido es de **\$1,475,005.81**.

Este valor se obtuvo al utilizar los valores más recientes de terreno y de construcción compartidos por Catastro de Michoacán al público, así mismo para la correcta obtención de los m2 de construcción se presenta en este documento los planos arquitectónicos creados en base al levantamiento topográfico realizado a la edificación.

En simultáneo con el fin de aplicar correctamente los lineamientos y normativas existentes aplicables en el estado de Michoacán se utilizan los méritos y deméritos aplicables por estado de conservación, tipo de lote, topografía del terreno y la construcción a valuar.



## REFERENCIAS

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Elaboración propia Construcciones de Tipo Moderno I y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	42
Tabla 2 Elaboración propia Construcciones de Tipo Moderno II y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	43
Tabla 3 Elaboración propia Construcciones de Tipo Regional y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	45
Tabla 4 Elaboración propia Construcciones de Tipo Antiguo y sus características. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	47

### ÍNDICE DE IMÁGENES

Ilustración 11. Simbología y niveles. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	28
Ilustración 12 Plano Índice de Valores Unitarios. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	29
Ilustración 13 Plano de una Manzana. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	30
Ilustración 14 Plano de un Predio. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	31
Ilustración 15 Clasificación de Lotes Urbanos. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	32
Ilustración 16 Elaboración Propia de Ángulos para lotes regulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	33
Ilustración 17 Elaboración Propia de Ángulos y Formas para Lotes Irregulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	34
Ilustración 18 Elaboración Propia de Ángulos y Formas para Lotes Irregulares. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	35
Ilustración 19 Clasificación de Lotes según su Topografía. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	36
Ilustración 20 Clasificación de Lotes según su Topografía. Fuente Instructivo Técnico de Valuación .....	37
Ilustración 11 Circular tabla de valores 2024. Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/">https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/</a> .....	49
Ilustración 12 Tabla de valores 2024. Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/">https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/</a> .....	50
Ilustración 13 Tabla de valores 2024. Resumida a tipo antiguo Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/">https://irycem.michoacan.gob.mx/tablas-de-valores/</a> .....	51
Ilustración 14 Plano Índice de Pátzcuaro 2025. Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/">https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/</a> .....	52
Ilustración 15 Barrio Asunción. Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/">https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/</a> .....	54
Ilustración 16 Ahumada 19. Fuente <a href="https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/">https://irycem.michoacan.gob.mx/planos/</a> .....	54
Ilustración 17 Toma Propia. Fachada Ahumada 19. ....	56
Ilustración 18 Macro localización Ahumada 19 Fuente: Google Maps .....	58



<i>Ilustración 19 Micro localización Ahumada 19 Fuente: Google Maps.....</i>	<i>58</i>
<i>Ilustración 20 Micro localización 2 Ahumada 19 Fuente: Google Maps.....</i>	<i>58</i>
<i>Ilustración 21 Toma Propia. Fachada .....</i>	<i>60</i>
<i>Ilustración 22 Toma Propia. Patio central.....</i>	<i>60</i>
<i>Ilustración 23 Toma Propia. Patio central .....</i>	<i>61</i>
<i>Ilustración 24 Toma Propia. Escaleras.....</i>	<i>61</i>
<i>Ilustración 25 Toma Propia. Escalera .....</i>	<i>62</i>
<i>Ilustración 26 Toma Propia. Terraza.....</i>	<i>62</i>
<i>Ilustración 27 Toma Propia. Terraza.....</i>	<i>63</i>
<i>Ilustración 28 Toma Propia. Vista terraza.....</i>	<i>63</i>
<i>Ilustración 29 Toma Propia. Cocina .....</i>	<i>64</i>
<i>Ilustración 30 Toma Propia. Patio de servicio.....</i>	<i>64</i>
<i>Ilustración 31 Toma Propia. Baño.....</i>	<i>65</i>
<i>Ilustración 32 Toma Propia. Sala.....</i>	<i>65</i>
<i>Ilustración 33 Toma Propia. Sala.....</i>	<i>66</i>
<i>Ilustración 34 Toma Propia. Recámara.....</i>	<i>66</i>



## BIBLIOGRAFÍA

- García, J. (2021). Valuación catastral: Teoría y práctica en México. En J. García, *Valuación catastral: Teoría y práctica en México*. Ciudad de México: Editorial Jurídica.
- Juárez, I. R. (Octubre de 1986). Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana. Coyoacán, CDMX, México.
- México, G. d. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Ciudad de México.
- Michoacan, D. d. (2010). *Instructivo Técnico de Valuación Catastral del Estado de Michoacán*. Morelia, Michoacan.
- Michoacán, G. d. (1918). *Constitución Política del Estado de Michoacán*. Morelia, Michoacán.
- Anepsa. (s.f.). *Anepsa*. Obtenido de Anepsa: <https://anepsa.com.mx/valuacion-empresas/>
- CPCON, G. (s.f.). *Grupo CPCON*. Obtenido de Grupo CPCON: <https://www.grupocpcon.com/es-mx/valuacion-de-activos-intangibles/>
- Inversionarte.net. (s.f.). *Inversionarte.net*. Obtenido de Inversionarte.net: <https://inversionarte.net/valoracion/valoracion-de-obras-de-arte-todo-lo-que-debes-saber/>
- Lahistoria.info. (2018). *Lahistoria.info*. Obtenido de Lahistoria.info: <https://lahistoria.info/historia-de-la-valoracion/>
- Living, A. P. (20 de Diciembre de 2019). *Agatha Premium Living*. Obtenido de Agatha Premium Living: <https://blog.agatha.com.mx/valuacion-inmobiliaria-que-es-cuantos-tipos-existen>
- México, H. G. (s.f.). *Hilco Global México*. Obtenido de Hilco Global México: <https://www.hilcoglobal.mx/2025/07/04/la-importancia-de-la-valuacion-de-maquinaria-y-equipo-industrial/>
- Valuación, P. I. (2025). *Phoeniz Instituto de Valuación*. Obtenido de Phoeniz Instituto de Valuación: <https://www.institutodevaluacion.mx/blog/valuacion>
- Valuación, P. I. (s.f.). *Phoenix Instituto de Valuación*. Obtenido de Métodos de Valuación Ambiental: <https://www.institutodevaluacion.mx/blog/AMBIENTAL>