



INSTRUCTIVO DE LLENADO DEL FORMATO DVI 05

A. DATOS GENERALES

1 NO. Y FECHA DE LA SOLICITUD. Se indicará el número y fecha del Oficio con el cual, se solicitó el servicio de valuación.

2 FECHA DE INVESTIGACION Deberá corresponder a la fecha en que se elabora el avalúo. Si la fecha de la elaboración del avalúo no coincide con la fecha de investigación de valores y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho deberá de ser señalado en el apartado de observaciones del avalúo.

3 INVESTIGO. Nombre del responsable de la inspección de campo.

4 TIPO DE PREDIO: Se indicará si el predio es:

- I. *Predio Urbano: El que se ubica en zonas que cuentan con equipamiento y servicios públicos total o parcialmente y su destino es habitacional, industrial o de servicios;*
- II. *Predio Suburbano: El contiguo a las zonas urbanas que carece total o parcialmente de equipamiento y servicios públicos, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios;*
- III. *Predio rural: El que se ubica fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destina para uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros que señale el Reglamento. Atendiendo a la calidad del suelo, los predios rurales se clasifican en: de riego, de temporal, de humedad, áridos y pantanosos, en los términos que establezca el Reglamento.*

5 TIPO DE VALOR. Se especifica con una X, si el valor unitario del terreno está publicado en la Gaceta Oficial (Valor Catastral), o en su caso es un valor propuesto por la autoridad Catastral (Valor Catastral Provisional).

B. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES

6 NÚMERO DE REGISTRO CATASTRAL (CUENTA PREDIAL). Se deberá citar el número del registro alfanumérico, conforme a la base de datos que integra al Padrón Catastral. Se podrá tener como fuente el recibo del pago por concepto de predial.

7 CLAVE ÚNICA DEL REGISTRO DE POBLACIÓN O REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTE. Cuando se cuente con la CURP o el RFC, se anotará en este espacio.

8 PROPIETARIO O POSEEDOR DEL INMUEBLE. Se asentará el nombre de la persona física o moral que esté referida en los documentos que sirvan de antecedente legal o en caso de no contar con antecedentes legales



quién esté inscrito en el Padrón Catastral del Estado. Se deberá de indicar en las consideraciones previas al avalúo, cual fue la referencia en cada caso.

9 UBICACIÓN DEL INMUEBLE. Indicaremos la ubicación del inmueble con el mayor grado de precisión conforme a los antecedentes de propiedad manifestados o datos inscritos en el catastro siendo estos: el nombre de la calle, número oficial o en su caso denominación del predio.

10 COLONIA. El nombre de la colonia.

11 LOCALIDAD. Se anotará el nombre de la Localidad o Congregación donde se ubica el predio,

12 MUNICIPIO. Se anotará el nombre del Municipio de adscripción.

13 USO O DESTINO. Aun y cuando en "LOS DATOS DEL TERRENO", se señala el tipo de inmueble que se está valuando, por costumbre en los avalúos emitidos por la Dirección General de Catastro se especifica de manera independiente el alcance del avalúo y el Destino del predio conforme a la tabla 108 Usos o Destinos descrita en el Instructivo de Valuación Catastral.

14 RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD. En términos de la normatividad vigente en materia catastral en el estado de Veracruz, se ha determinado un formato para señalar el Régimen de Propiedad, por ello lo estableceremos de la siguiente forma, señalando con una X, en el campo adecuado:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Privada. | 6. Descentralizado Estatal. |
| 2. Federal. | 7. Condominio. |
| 3. Estatal. | 8. Ejidal. |
| 4. Municipal. | 9. Comunal. |
| 5. Descentralizado Federal. | |

15 TENENCIA. De acuerdo a la normatividad catastral local deberemos establecer el tipo de Tenencia que se ejerce sobre el bien de acuerdo a los siguientes códigos.

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. Oficial. | 3. Posesión. |
| 2. Particular. | 4. Fideicomiso. |

16 TIPO DE POSESIÓN. De acuerdo a los documentos que tangamos a la vista o en su caso se encuentren insertos en el expediente del predio se marcará la opción correcta o en su caso se dejará en blanco.

- | |
|---|
| 1. Constancia de residencia expedida por el H. Ayuntamiento. |
| 2. Constancia de los derechos de posesión en terrenos ejidales expedida por el comisariado ejidal. |
| 3. Cédula de contratación o acuerdo de compra-venta en terrenos de CORETT, INDECO, H. Ayuntamiento, patrimonio del edo., etc. |



4. Contrato de arrendamiento en terrenos de PEMEX, SARH, FFCC, Patrimonio Nacional, Marino, etc.
5. Certificado de entrega de vivienda de pensiones, INFONAVIT, FOVISSSTE, etc.

17 ESTADO FÍSICO. De acuerdo a la normatividad catastral local deberemos establecer el Estado del predio de acuerdo a los siguientes códigos.

1. Construido	2. En Construcción	3. No Clasifica	4. En Ruinas	5. Baldío

C. ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

18 TIPO DE DOCUMENTOS. Los documentos legales que los interesados podrán presentar para acreditar la propiedad en la obtención de las autorizaciones y dictámenes, serán:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Escrituras públicas. | 4. Certificado parcelario. |
| 2. Contratos privados. | 5. Resoluciones judiciales o administrativas. |
| 3. Título de propiedad. | |

a) LUGAR DE EXPEDICIÓN

d) MES

b) NÚMERO DE ESCRITURA

e) AÑO

c) DÍA

f) NÚMERO DE LA NOTARÍA PÚBLICA

D. DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. Los anteriores documentos deben de estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con la excepción del Certificado Parcelario, el cual conforme a lo estipulado en la Ley Agraria está inscrito en el Registro Agrario Nacional, por ende en el caso de los primeros anotaremos: Número de inscripción, fecha, tomo y conforme a la ley de la materia y la Zona Registral.

19 ACTUAL.

20 ANTECEDENTE. Se describe el Registro Origen.

E. B. DATOS DEL TERRENO

E.1. B.1. LINDEROS Y COLINDANCIAS



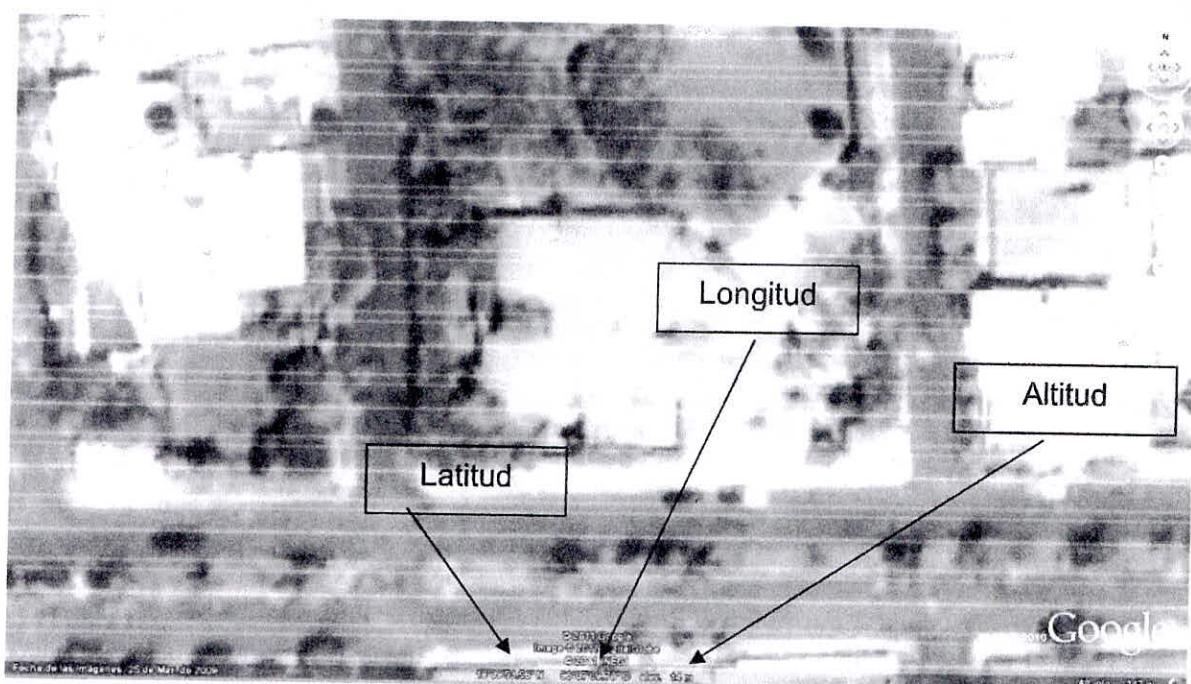
21 SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: En caso de contar con copia de la escrituras, se describirá la superficie del terreno de acuerdo al antecedente legal.

22 SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCIÓN: En caso de contar con copia de la escrituras, se describirá la superficie de acuerdo al antecedente legal o levantamiento total.

23 LONGITUD

24 LATITUD

25 ALTITUD



26 LINDEROS: En caso de contar con copia de la escrituras, se describirán los linderos y las colindancias de acuerdo al antecedente legal.

F. B.2. DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS.

F.1. B.2.1. PREDIOS URBANOS

27 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA CATASTRAL. Se clasificará conforme a la zonificación catastral establecidas por el Manual de Procedimientos Catastrales.



1. **Habitacional Popular.** Zonas que por lo general se ubican en la periferia de las localidades su crecimiento es acelerado y desordenado, la infraestructura y equipamiento son parciales o inexistentes. Caracterizándose por construcciones provisionales de materiales perecederos o económicos.
2. **Interés social.** En estas zonas existen conjuntos de viviendas de tipo unifamiliar o multifamiliar, cuyas construcciones son promovidas por instituciones oficiales tales como, El INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, IPE, INVIVIENDA U OTRAS.
3. **Habitacional económica.** Colindan con zonas populares u otras, en algunos casos en conjunto con las primeras conforman el total de la localidad, la infraestructura y equipamiento urbano es parcial o con tendencias a su instalación y complemento, las construcciones predominantes antiguas o modernas son construidas con materiales económicos.
4. **Habitacional media.** Cuentan con infraestructura y equipamiento urbano satisfactorios a las necesidades de su población y las construcciones son por lo general con diseño arquitectónico y materiales de calidad.
5. **Habitacional residencial.** Zonas donde se encuentran asentados fraccionamientos de lujo o exclusivos, están dotadas con infraestructura de calidad, los predios están sujetos a lineamientos urbanos y las construcciones a los reglamentos de construcción, siendo éstas en forma general proyectos con diseño que cuentan con acabados de lujo.
6. **Comercial popular.** Son pequeñas zonas identificadas sobre las calles de acceso a colonias populares o localidades pequeñas en donde se establecen diversos comercios en locales adaptados, o mercados sobre ruedas que se instalan en determinados días. Generalmente se localizan insertas dentro de las zonas habitacionales populares y económicas.
7. **Comercial medio.** Dentro de estas se encuentran establecidos locales comerciales adaptados o construidos exprofesamente. Estas zonas se localizan en el centro de las poblaciones o sobre las vías primarias de las mismas.
8. **Comercial lujo.** Zonas proyectadas como área comercial en fraccionamientos residenciales, o anexas a ellos o en su caso sobre avenidas principales. Se constituyen a partir de ciudades de mediano tamaño, en ellas se edifican construcciones sobresalientes como pueden ser plazas, centros comerciales, edificios de oficinas u Hoteles.
9. **Habitacional campestre.** Se localiza en las afueras de las localidades urbanas sus lotes tipo es superior a los 600 m² cuentan con infraestructura urbana parcial pudiendo tener construcciones de tipos diversos ligadas normalmente al contexto.



10. **Suburbana.** Aquella contigua a la zona urbana que no está considerada como habitacional campestre y que habitualmente carece de equipamiento, además cuenta con servicios públicos de manera parcial. Estas zonas pueden contar con uso de suelo habitacional, industrial o de servicios es decir su uso es mixto.

11. **Industrial.** Aquí es donde se encuentran ubicadas las ciudades o parques industriales, cuentan con toda la infraestructura necesaria para su funcionamiento, en algunos casos y debido al crecimiento de la mancha urbana quedan como áreas aisladas dentro de zonas habitacionales.

12. **Turística.** Conforme al tamaño y requerimientos de la localidad considerada como destino turístico, se podrán encontrar a partir de la agrupación de hoteles, restaurantes, centros comerciales y de atracción en su justa medida.

13. **Históricas.** En nuestro estado existen ciudades que de acuerdo al año de su fundación, cuentan con inmuebles catalogados por el INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) como monumentos históricos los cuales están fincados dentro de los perímetros que definen el Centro Histórico de las poblaciones.

14. **Arqueológicas.** Zonas donde se localizan vestigios de construcciones, monumentos u objetos de la época prehispánica y tiene una declaratoria emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como patrimonio cultural de la nación.

28 **TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE.** Se especificará el tipo o tipos de construcciones predominantes en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble utilizando para ello la clasificación que establece el Reglamento de la Ley de Catastro, (2006) dicho reglamento se utilizará con carácter de enunciativo, más no será limitativo, ya que de existir inmuebles que no cumplan con las definiciones de alguno de los enunciados, se deberá, describir conforme a sus características predominantes.

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Habitacional antigua económica. | 14. Comercial industrial económico. |
| 2. Habitacional antigua mediana. | 15. Comercial industrial mediano. |
| 3. Habitacional moderna popular. | 16. Comercial industrial especial. |
| 4. Habitacional moderna de interés social. | 17. Plaza comercial semi lujo. |
| 5. Habitacional moderna económica. | 18. Plaza comercial de lujo. |
| 6. Habitacional moderna mediana. | 19. Edificio comercial económico. |
| 7. Habitacional moderna semi lujo. | 20. Edificio comercial mediano. |
| 8. Habitacional moderna de lujo.. | 21. Edificio comercial de lujo. |
| 9. Edificio habitacional de interés social. | 22. Estacionamiento comercial. |
| 10. Edificio habitacional económico. | 23. Alberca económica. |
| 11. Edificio habitacional mediano. | 24. Alberca mediana. |
| 12. Edificio habitacional semi lujo. | 25. Alberca de lujo. |
| 13. Comercial industrial cobertizo. | 26. Pavimento de concreto hidráulico. |

29 **DENSIDAD DE CONSTRUCCIONES.** Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona.



30 TOPOGRAFÍA DE LA ZONA. Se identificará la configuración del terreno y sus características topográficas del mismo. En el caso de la topografía marcaremos con X la opción, conforme a la siguiente tabla:

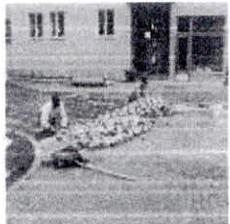
Tabla de Topografía		
Referencia	Condiciones Topográficas	Relieve
1	A Nivel	
2	Inclinado Descendente (Más de un metro abajo del nivel de nivel de calle)	
3	Inclinado Ascendente (Más de un metro arriba del nivel de nivel de calle)	
4	Hundido (Más de un metro abajo del nivel de nivel de calle)	
5	Elevado (Más de un metro arriba del nivel de nivel de calle)	
6	Mixto Ascendente (Más de un metro arriba del nivel de nivel de calle)	
7	Mixto Descendente (Más de un metro abajo del nivel de nivel de calle)	



31 TIPO DE PAVIMENTO



Concreto Asfáltico



Adoquín



Concreto hidráulico



Piedra



Terracería

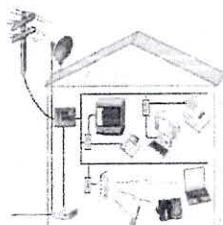
32 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. Señalaremos la existencia de infraestructura, en las cercanías del predio en estudio, señalando la distancia promedio de su ubicación con relación al predio.



Red de Agua Potable



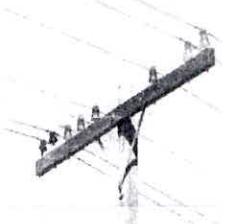
Red de Drenaje



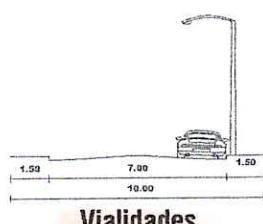
Red de Energía Eléctrica



Red de Alumbrado Público.



Red de Telefonía.



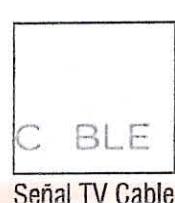
Vialidades



Red de Gas Natural



Planta de Tratamiento



Señal TV Cable

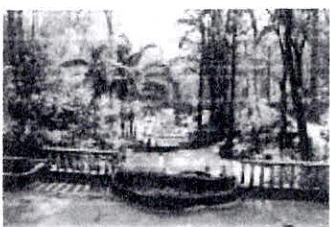


33 EQUIPAMIENTO URBANO (Sistema normativo de equipamiento urbano 1999). En el caso del equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalando su distancia aproximada al inmueble valuado.

MERCADOS.



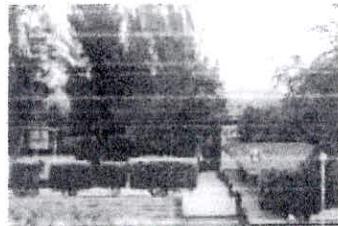
PLAZAS CÍVICAS



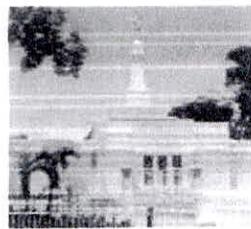
PARQUE Y JARDINES.



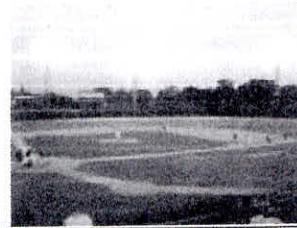
ESCUELAS.



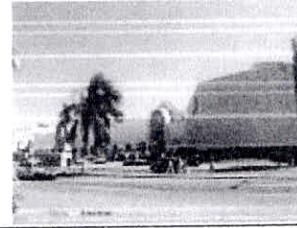
TEMPLOS.



CANCHAS DEPORTIVAS.



CENTROS COMERCIALES



GASOLINERAS.



34 CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA. De acuerdo al manual de Valuación Catastral, se señalará la existencia de alguna condición que afecte el Valor Catastral del Terreno.

COMERCIO INFORMAL: Se considera que existe comercio informal, en aquellas zonas de las localidades donde la instalación del comercio ambulante es de manera permanente y obstruye el frente de los predios. La instalación de tianguis y mercados sobre ruedas, por ser eventuales, no se considerará como comercio informal.



SERVICIOS PÚBLICOS DEFICIENTES: Se aplicará cuando los servicios públicos de "Infraestructura Urbana" que se encuentran en las vialidades producto de algún fenómeno se vuelvan deficientes, o nulos. En este concepto, la aplicación del demérito sólo se dará si concurre la crisis en todos los servicios públicos de infraestructura.

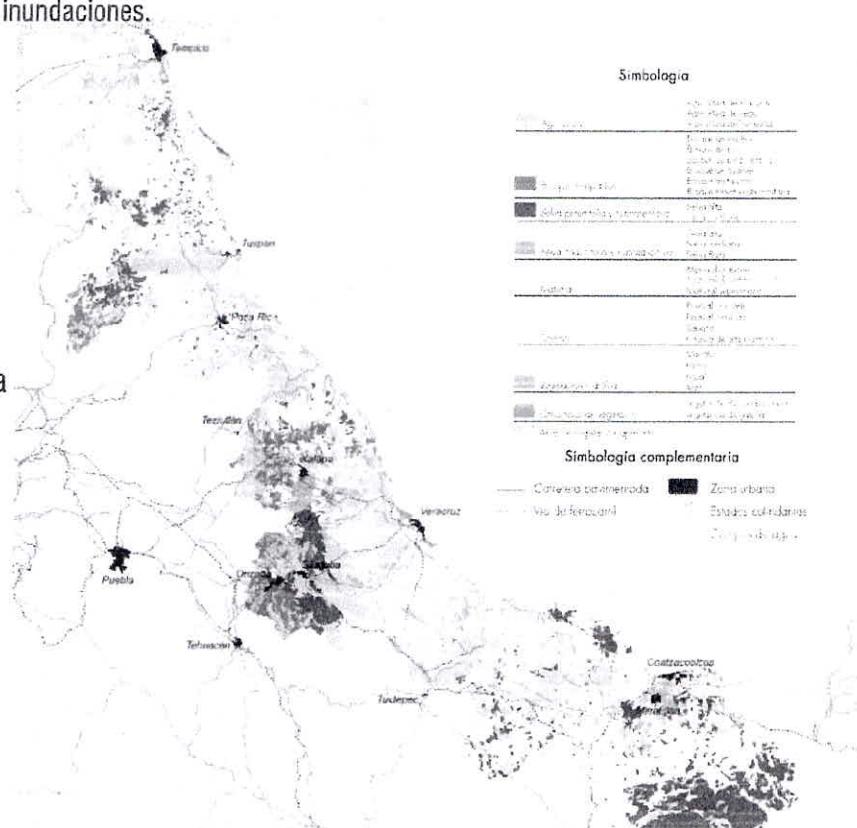
ANEGRADIZOS O PANTANOSOS: Se considerará esta condición para aquellos predios cubiertos de fango, ubicados en zonas urbanas propensas año con año a inundaciones.

F.2. B.2.2. PREDIOS RURALES

35 DATOS DE LA REGIÓN.

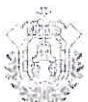
36 VEGETACIÓN NATIVA

- Bosque de latifoladas
- Bosque de coníferas y latifoladas
- Bosque mesófilo de montaña
- Selva perennifolia y subperennifolia
- Selva caducifolia y subcaducifolia
- Matorral xerófilo
- Pastizal natural
- Pastizal inducido y cultivado
- Vegetación hidrófila
- Vegetación halófila y gipsófila
- Agricultura de temporal
- Agricultura de riego y humedad
- Sin vegetación aparente
- Otro (agregar)



37 TOPOGRAFÍA DE LA REGIÓN: La Topografía del terreno es el comportamiento lineal que sigue la superficie del predio y establecerlo ayuda a la clasificación del predio y a determinar el tipo de actividad que se puede realizar y se habrá de mencionar en su caso la configuración que pudiera afectar el riego o cualquier otra labor agropecuaria.

Condición Topográfica	Código
Horizontal	1
Ligero lomerío	2
Sierra	3
Barranca	4



Dunas	5
Mixta	6

F.3. B.3. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

38 VÍAS DE COMUNICACIÓN. Se especificará la existencia y en su caso el nombre de la vialidad sobre la cual se ubica el predio.

Vía de Comunicación	Código
Carretera Pavimentada (federal ó estatal)	1
Camino Rural con estructura de terrecería	2
Camino Vecinal transitable todo el año	3
Predio Interior con derecho de paso constituido	4
Predio Interior sin derecho de paso constituido	5

39 CLASIFICACIÓN DE LA TIERRA. De acuerdo a la clasificación determinada por la FAO, se señalará la clase del predio rural.

TEMPORAL		AGOSTADERO	
CLASE	Precipitación anual en mm	CLASE	Coeficiente de Agostadero en Ha./UAA
A1	> ó = a 800	P1	< de 1
A2	650 a 799	P2	1 a 2
A3	550 a 649	P3	2 a 3
A4	450 a 549	P4	3 a 5
A5	350 a 449	P5	5 a 10
A6	< a 350	P6	> de 10

40 RECURSOS HIDRÁULICOS.

- Los cultivos que se siembran en el ciclo primavera/verano obtienen el agua mayoritariamente por medio del periodo anual de lluvias y se denominan de terrenos de temporal.
- Los cultivos que tienen el mismo tratamiento anterior pero reciben uno de los dos riegos de auxilio, en la siembra o en algún periodo crítico de su desarrollo, se denominan terrenos de “punta de riego”.
- Los cultivos que se establecen en terrenos cercanos a fuentes permanentes de agua y que por medio de la filtración mantienen húmedo el suelo se denominan terrenos de “humedad o vega”.



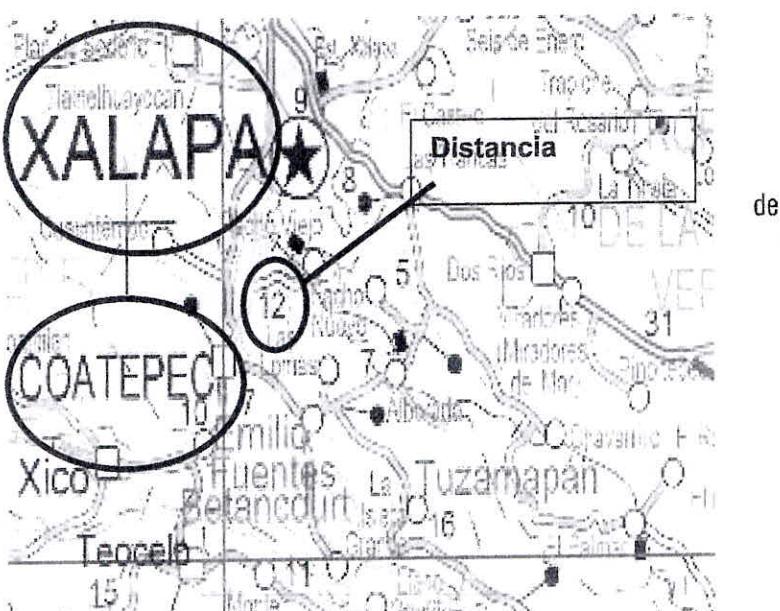
- Los cultivos que dependen principalmente del suministro de agua proveniente de presas, represas, lagos, lagunas, derivación de ríos, jagüeyes u "ollas de agua", bordos, se denominan terrenos de "riego por gravedad".
- Los cultivos que dependen principalmente del suministro de agua extraída por bombeo con equipo hidroneumático, se denominan terrenos de "riego por bombeo", en este tipo de riego se puede emplear diferentes sistemas de hidropresión (aspersores, goteo, cañones, aspersores de pivote central, entre otros).

41 TOPOGRAFÍA DE TERRENO. Se acuerda al instructivo de Valuación Catastral se determinará la Topografía del Terreno. Ver punto 38.

42 USO DEL SUELO Y TIPO.

CÓDIGO:	01	02	03	04	05
TIPO DE SUELO:	TEMPORAL	RIEGO	HUMEDAD	ÁRIDO	PANTANOSO

43 CIUDADES DE INFLUENCIA: En algunos casos los inmuebles se encuentran en localidades con densidades de población escasas que por lo mismo no cuentan con equipamiento que satisfaga las necesidades las mismas, en estos casos se indicará la distancia y el nombre del centro urbano más cercano. En estos casos nos podemos apoyar con el "Atlas carretero de la SCT".



G. C. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

En este apartado describiremos el módulo o módulos de construcción (catastralmente llamados "Bloques") que hayan sido edificados y que sean considerados como permanentes. Serán descritos a partir de los procedimientos constructivos, calidad de los materiales y estado de conservación.

G.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

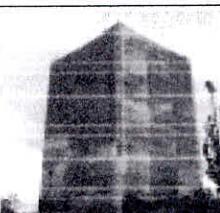
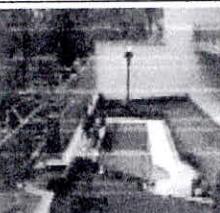
44 BLOQUE



45 CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. Se describirá cada uno de los bloques de construcción rentables, existentes conforme a los tipos señalados en el reglamento de la ley de catastro y se anexará a la investigación, plano con medidas de las construcciones identificadas. Se deberán de agrupar por tipos y por niveles.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN (CLASIFICACIÓN)			
Habitacional antigua económica.01	Habitacional Antigua mediana. 02	Habitacional Moderna popular. 03	Habitacional Moderna de interés social. 04
Habitacional Moderna económica. 05	Habitacional Moderna mediana.06	Habitacional moderna semi lujo. 07	Habitacional moderna de lujo.08
Edificio habitacional de interés social.09	Edificio habitacional económico. 10	Edificio habitacional mediano. 11	Edificio habitacional semi lujo.12
Comercial industrial cobertizo. 13	Comercial industrial económico. 14	Comercial industrial mediano.15	Comercial industrial especial.16



			
Plaza comercial semi lujo. 17	Plaza comercial de lujo. 18	Edificio comercial económico. 19	Edificio comercial mediano. 20
			
Edificio comercial de lujo. 21	Estacionamiento comercial. 22	Alberca económica. 23	Alberca mediana. 24
			Alberca de lujo. 25
Pavimento de concreto hidráulico. 26			

46 CONSERVACIÓN. Se podrán hacer las clasificaciones con apoyo del Instructivo de Valuación Catastral.

1.- BUENO: Construcción en buen estado o nueva, se consideran dentro de este estado aquellas que les falte pintura o reparaciones menores (algunas grietas o pequeñas manchas de humedad).

2.- REGULAR: Construcciones con acabados en mal estado, falta de pintura, elementos estructurales con pequeñas grietas, humedad en muros, falta de barniz o esmalte en puertas, ventanas y protecciones, y algunas piezas rotas en el caso de pisos y lambrines.

3.- MALO: Los acabados se están desprendiendo, aplanados inservibles, herrería con fuerte grado de corrosión, gran cantidad de vidrios rotos, mal funcionamiento de muebles sanitarios y fallas estructurales que requieren reparación mayor o remplazo.

47 TERMINACIÓN. Se analizará el porcentaje del grado de terminación de obra o en su caso el porcentaje que resulte de descontar las partidas no ejecutadas. Para calcular el avance o terminación se podrá consultar el Instructivo de Valuación Catastral.

- 1.- TERMINADA: Construcción concluida al 100% o con un porcentaje mínimo por concluir.
 - 2.- OCUPADA SIN TERMINAR: Construcción habitada que probablemente no cuenta con acabados, closets, aplanados, puertas interiores, pero sus instalaciones ya se encuentran en funcionamiento.
 - 3.-OBRA NEGRA: Construcción ocupada que cuenta con un grado de terminación mínima como es cimientos, estructuras, cubierta y albañilería.

48 ANTIGUEDAD. Es la edad cronológica que se determinará con base en la fuente documental presentada. En el formato de avalúo el inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación; se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

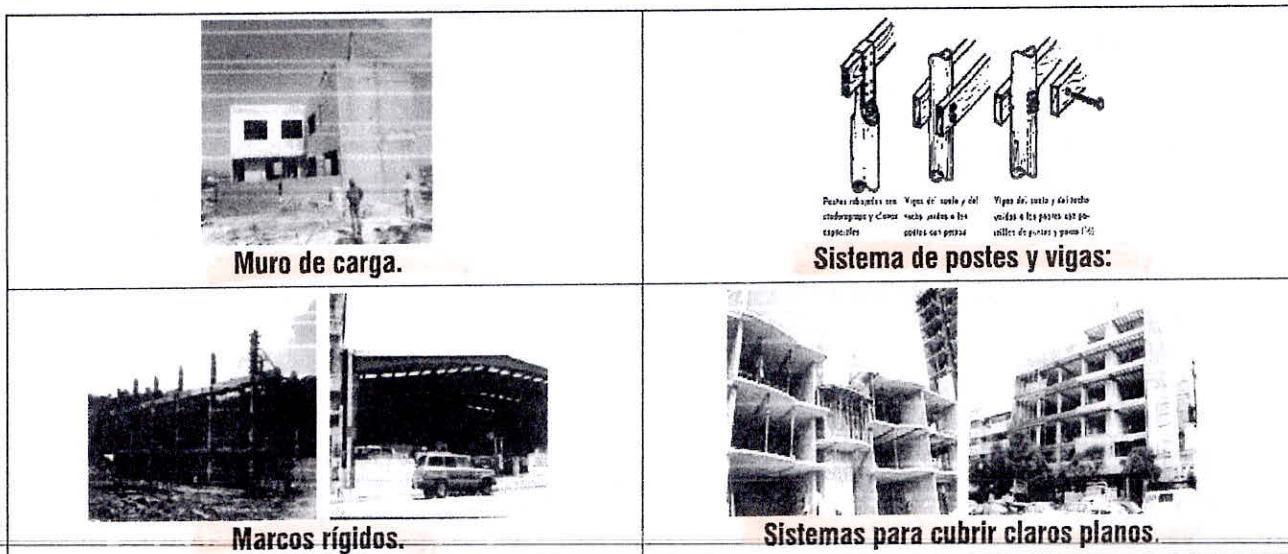
49 VIDA PROBABLE. Se establecerá con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

50 NÚMERO DE NIVELES. Se deberá indicar el número de planta, niveles o entrepisos que componen el inmueble.

G.2. G.1 ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

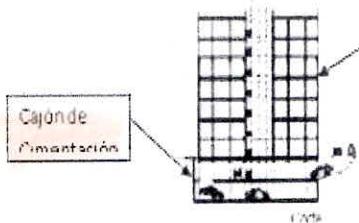
Cuando dentro del predio existen construcciones clasificadas como permanentes estás deberán de ser descritas de acuerdo a los apartados que a continuación se enumeran.

51 ESTRUCTURA. La estructura se podría definir como el conjunto de elementos que son necesarios para la estabilidad de una edificación (Plazola, 1986). Por ello se deberá indicar el sistema constructivo y los materiales empleados en su edificación.

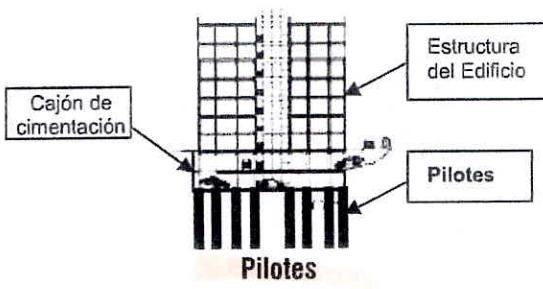




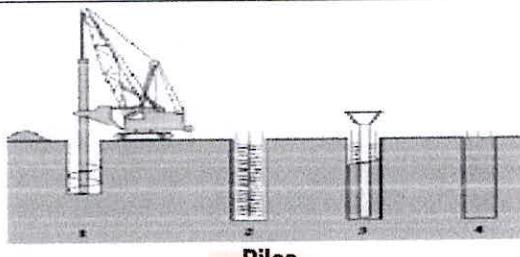
CIMENTACIÓN DE PROFUNDA



Cajones de cimentación



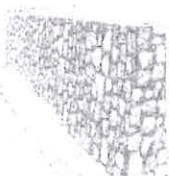
Pilotes



Pilas

53 MUROS. La descripción se realizará a partir de la función estructural del muro si es de: carga, divisorio o contención. Especificando: el ancho y el material empleado en su construcción. No se debe omitir señalar si se encuentran reforzados por estructuras de concreto armado (cadena y castillos) o de acero estructural. De acuerdo a los siguientes conceptos:

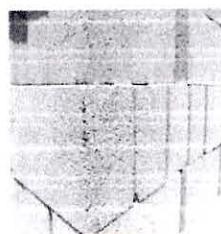
MUROS DE CARGA:



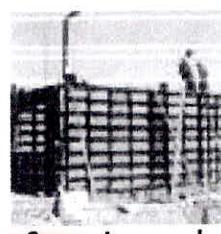
De piedra braza



Tabique rojo recocido



Block.



Concreto armado



Adobe



Siporex.



MUROS DIVISORIOS

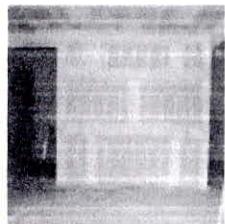
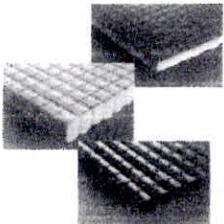
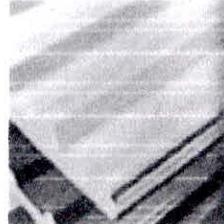


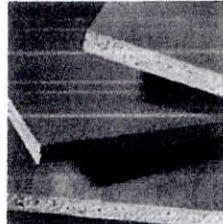
Tabla roca.



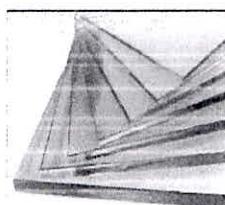
Panel W.



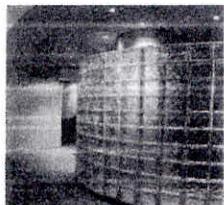
Multypanel



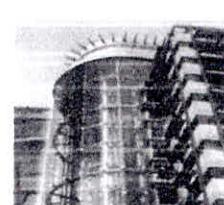
Aglomerado



Vidrio flotado



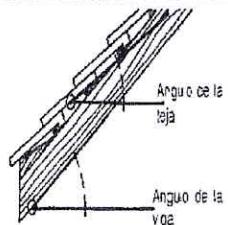
Vitroblock.



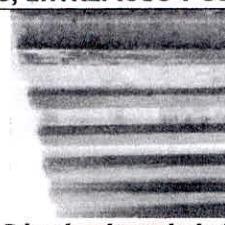
Cristal

54 CUBIERTAS (TECHOS). En este punto describimos todo aquel material que tiene la función de cubrir y proteger del intemperismo un determinado espacio arquitectónico. Los techos, entrepisos y cubiertas pueden ser permanentes o provisionales dependiendo de su elaboración. Por ello se deberá describir el material y el sistema constructivo.

TECHOS, ENTREPISOS Y CUBIERTAS.



Techo de Teja de Barro.



Techo de Bóveda plana de ladrillo sobre vigas de madera.



Ferrocemento con marco



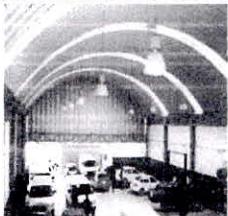
Lámina de Asbesto.



Teja de Asbesto-Cemento



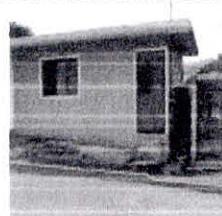
Lámina de acero engargolada



Cubiertas Auto-soportadas de
Fierro Galvanizado



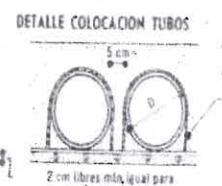
Techo de Estructuras Mixta: Metal y
Concreto (LOSACERO)



Losa Monolítica de Concreto
Armado.



Losa Nervada.



Losa Aligeradas con Sonovoides.



Losa Aligerada con Vigueta y
Bovedilla



Losas Nervaduradas T ó TT (losas pos-tensadas)



55 PISOS.

56 APLANADOS. Es la capa que se utiliza como revestimiento en los muros, tráves, castillos, cadenas, bordes de losa, plafones o en algún otro elemento estructural. Normalmente se utiliza una mezcla a base de mortero, pero también se pueden utilizar otros tipos de recubrimientos. Dentro del grupo de los morteros podemos encontrar. Aplanados:

1. **A regla.**
2. **A plomo y regla.**
3. **A nivel.**
4. **A revenón.**
5. **A talocha.**
6. **Yeso.**
7. **Acabados con textura (Pasta).** Hay dos tipos de texturizado (líquido y pasta).
8. **Tiro.**
9. **Zarpeado.**
10. **Papel Tapiz o de Empapelar.**
11. **Otro (especifique).**



57 VIDRIERÍA. Se deberá señalar el grosor (3, 4, 5, 6, 9.5, 12.7 y 19 mm.), así como el tipo. En este punto nos apoyaremos del catálogo de Productos de Cristal Arquitectónico e Industrial emitido por el Grupo Vitro, (2002).

		<p>Cristal De Color: Cristazul (azul) Filtrasol (gris) Tintex (verde) Vitrosol (bronce)</p>	
		<p>Cristal Templado (Templex)</p>	
		<p>Cristal Laminado (Segurex)</p>	
			<p>Duovent</p>

58 PINTURA. Se deberá especificar el tipo y calidad de la pintura que se empleados en interiores y en exteriores. (Quiminet.Com, 2009)

En la terminología actual la palabra "pintura" es sólo una parte de lo que se conoce como recubrimiento orgánico; éstos incluyen pinturas, barnices, esmaltes, lacas, colorantes selladores y todos los diversos productos accesorios como los solventes.

Estos recubrimientos tienen las siguientes propiedades en grados variables, dependiendo de la composición del recubrimiento: buen flujo y nivelación; proporción de aspersión y grosor de película satisfactorios; secado rápido, alta impermeabilidad, buena adhesión, flexibilidad y dureza, resistencia a la abrasión y durabilidad.

También se refiere en primer lugar a las sustancias empleadas para dar color y suelen ser una mezcla de un pigmento con un aglutinante, el cual puede diluirse más o menos.

LA PINTURA PUEDE SER DE VARIOS TIPOS.	PINTURAS DE USO FRECUENTE.	PINTURAS ESPECIALES.
---------------------------------------	----------------------------	----------------------



A la cal: Al cemento Al aceite Al agua	Emulsiones o plásticas Esmaltes sintéticos Vinílicas Imprimación	Anti-condensación Antihumedad Vitrificantes
--	--	--

59 CARPINTERÍA. En este apartado se enuncian aquellos elementos de madera que son significativos (puertas, ventanas, tapancos y vigas decorativas), especificando el tipo y clase de la madera

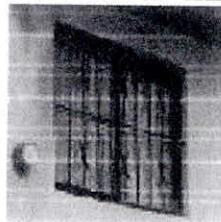
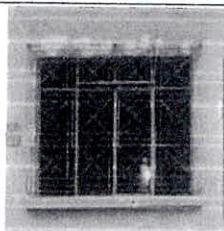
- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. Pino: | 7. Encino Americano: |
| 2. Cedro: | 8. Roble: |
| 3. Caoba O Caoba Blanca: | 9. Acaíocote: |
| 4. Nogal: | 10. Teka: |
| 5. Cumarú O Chihuahuaco: | 11. Banak: |
| 6. Tzalam: | |

60 HERRERÍA. Al igual que en el apartado de carpintería se describirán aquellos elementos arquitectónicos, elaborados con materiales de origen metálico: barandales, cancelería, puertas, ventanas y protecciones; que existen dentro del inmueble en estudio. Describiendo su ubicación y el tipo de material empleado en ella, de acuerdo a la siguiente clasificación de materiales; así como el acabado final (barniz, laca, esmalte o acabado natural).

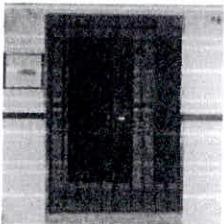
HERRERÍA											
Acero Inoxidable				Acero Corten							
Aluminio											
Aluminio Natural	Aluminio Nacarado	Aluminio Esmaltado	Aluminio Anodizado	Lámina Negra							
Láminas de hierro o acero	Lámina Galvanizada										



Ángulos De Acero Estructural



Hierro fundido o colado (fierro fundido o colado).



61 CERRAJERÍA. En este apartado se indicará la calidad de acuerdo al tipo, y marcas de cerraduras predominantes en el inmueble. Para facilitar la descripción definiremos los tipos más comunes.

62 INSTALACIÓN ELÉCTRICA. La Instalación eléctrica se puede definir: como el conjunto de elementos (tuberías y canalizaciones, cajas de conexión, registros, uniones entre tuberías, conductores eléctricos, accesorios de control y otros), necesarios para conectar tomas de energía eléctrica con receptores como son lámparas, elevadores, radios, televisores y cualquier otro equipo eléctrico (Becerril 1991).

63 INSTALACIÓN SANITARIA. Es el conjunto de elementos (tuberías de conducción, conexiones obturadores hidráulicos, céspoles, coladeras, muebles y otros) que son utilizados en la evacuación, obturación y ventilación de aguas negras y pluviales utilizados dentro de las edificaciones (Becerril 1991).

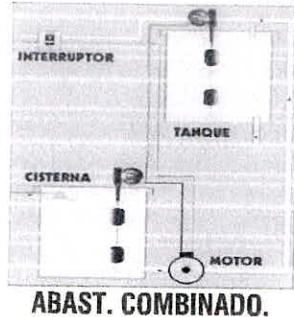
64 INSTALACIÓN HIDRÁULICA. Es el conjunto de elementos necesarios tinacos, tanques elevados, cisternas, tuberías de succión, descarga y distribución, válvulas de control o de servicio, bombas, equipos de bombeo, de suavización, generadores de agua caliente, de vapor u otros, que suministrarán agua fría o caliente a los muebles sanitarios, hidrantes y demás servicios de la edificación (Becerril, 1991).



ABASTECIMIENTO DIRECTO.



ABAST. POR GRAVEDAD



H. D. CALCULO DEL VALOR CATASTRAL

H.1. D.1 VALOR DEL TERRENO

A. D.1.1 SUELO RURAL

TOPOGRAFÍA

CÓDIGO	CONDICIÓN TOPOGRAFÍCA
1	Horizontal
2	Ligero lomerío
3	Sierra
4	Barranca
5	Dunas
6	Bajos e inundables
7	Mixta

VÍAS DE COMUNICACIÓN

CÓDIGO	VÍA DE COMUNICACIÓN
1	Acceso Directo
2	De 1 a 5 km
3	De 6 a 10 km.
4	De 11 a 20 km.
5	De 21 km. en adelante

65 TIPO DE SUELO POR SUPERFICIE

TIPO DE SUELO	DIGITO
Temporal	1
Riego	2
Humedad	3
Árido	4
Pantanoso	5

66 VALORES POR HECTÁREA.

De acuerdo a las Tablas de Valores Unitarios por Hectárea, publicados en la Gaceta Oficial, se indicarán los valores que correspondan a cada uno de los tipos aplicables.



INFRAESTRUCTURA Y DEMERITO POR AGOSTADERO. Se anotarán los datos del área de superficie que ocupen las zonas destinadas a INFRAESTRUCTURA Y AGOSTADERO en los predios rurales, atendiendo a los datos aportados por el propietario o poseedor.

67 VALOR PROMEDIO. Es el valor Unitario por Hectárea que resulta después de aplicar el Instructivo de Valuación.

68 VALOR DEL TERRENO. El resultado de la aplicación del procedimiento establecido en el instructivo de valuación catastral vigente y, en su caso, de la utilización del sistema de cálculo y mantenimiento de los registros catastrales.

69 SUPERFICIE TOTAL. Se deberá anotar la superficie total del predio, sumando para ello, las superficies por tipo de suelo, más las que existan en infraestructura y agostadero, esta debe ser igual a la que ampara el documento legal de propiedad o posesión del inmueble

B. D.1.2. SUELO URBANO

FRENTE Y PROFUNDIDAD. Para la codificación de los datos de “Frente” y “Profundidad”, se atenderá la norma indicada en el “instructivo de valuación catastral”, debiendo anotar los datos con dos decimales al extremo derecho del campo.

VALOR /m². Este campo se utilizará para los predios suburbanos y urbanos no catastrados; que no dispongan de datos técnicos de frente y profundidad.

70 VALOR CATASTRAL UNITARIO. se debe aportar el valor unitario por tramo de calle que corresponda a la ubicación del predio, obtenido del Anexo gráfico publicado y autorizado en la Gaceta Oficial.

71 VALOR PROMEDIO. Es el valor Unitario por m² calculado después de aplicar el Instructivo de Valuación Catastral.

72 DEMÉRITOS PREDIOS URBANOS

INTERÉS SOCIAL

CÓDIGO	DESCRIPTIVO
1	Si el predio está localizado en una zona cuyo desarrollo sea calificado como de interés social. en lo general, se trata de fraccionamientos auspiciados por dependencias como el FONHAPO, INFONAVIT, FOVISSSTE, IPE e INDECO, entre otras.
2	Si el predio, por sus características particulares y de ubicación, no pertenece a este tipo de zona.

EXCEDENTE DE ÁREA

CÓDIGO	DESCRIPTIVO
1	Demeritado por excedente de área
2	Sin demérito

TOPOGRAFÍA Se codificará el dígito correspondiente de acuerdo a la norma que establezca el instructivo de valuación catastral y a la identificación en la tabla del tipo de topografía que físicamente se determine.



CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA

CÓDIGO	DESCRIPTIVO
1	Comercio Informal
2	Servicio Públicos Deficientes
3	Anegadizo o Pantanoso

INCREMENTO DE ESQUINA. La aplicación de este campo es exclusiva para aquellos predios que, en su ubicación física dentro de la manzana, cuenten con una o más esquinas. Para cada una de ellas se asignará, a partir del espacio "A" y continuando de ser necesario hasta el "D", los dígitos que correspondan, en función a la identificación gráfica contenida en el "Plano General de Zonas" de la Localidad correspondiente al predio y a la "Tabla de Códigos para la identificación de Zonas Catastrales".

73 ÁREA DEL TERRENO En el campo "Área del Terreno".- Se codificará la superficie total del predio, dicho dato se obtendrá de la cartografía manzanera. Tratándose de predios en régimen de condominio se codificará a partir de la distribución de áreas privativas más las que correspondan de superficies comunes.

74 VALOR DEL TERRENO. Ver punto 68

H.2. D.2. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

75 CALCULO DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES POR BLOQUE. De acuerdo a la metodología establecida en el Instructivo de Valuación Catastral y a la identificación de los Bloques de construcción identificados dentro del predio, se realizará el análisis correspondiente.

76 D.3. VALOR DE LA(S) CONSTRUCCIÓN (ES). El resultado de la aplicación del procedimiento establecido en el instructivo de valuación catastral vigente y, en su caso, de la utilización del sistema de cálculo y mantenimiento de los registros catastrales.

H.3. VALOR CATASTRAL

77 D.1 + D.2 =. Será el resultado de sumar el Valor del Terreno más el Valor de la Construcción.

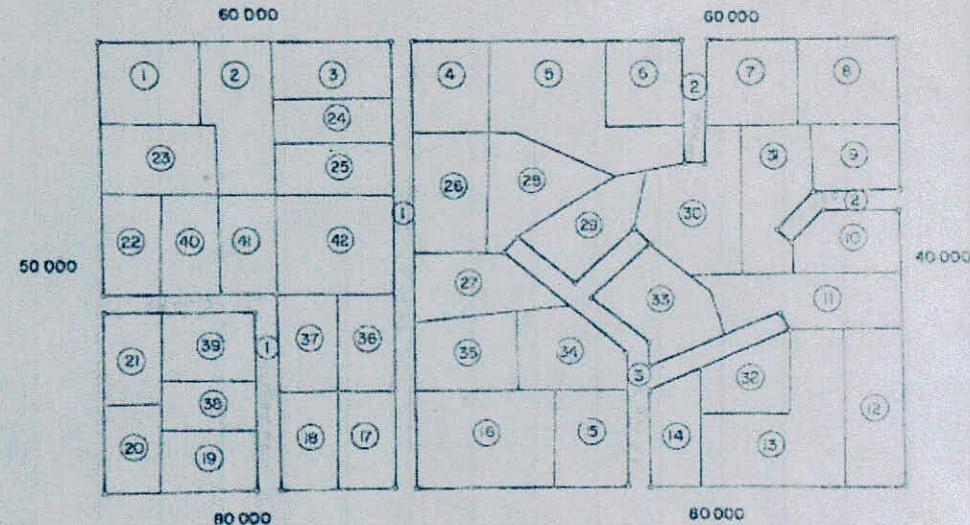
I. E. OBSERVACIONES

J. F. UBICACIÓN DEL PREDIO

K. G. CROQUIS DEL PREDIO

L. H. REPORTE FOTOGRÁFICO

7 DE CALLEJONES QUE DAN ACC
A LOS LOTES



Callejón... Es un acceso que no tiene las características dimensionales o de infraestructura necesarias para llegar a la categoría de calle pero que es de utilidad pública. La anchura debe ser menor de 5m, y ser de uso peatonal.

Tipo de callejón	Valor unitario determinado para el callejón para aplicar en la valuación del predio.
① Callejón con 2 accesos	70% De la calle de menor valor que circunda la manzana
② Callejón corto 1 acceso profundidad max. 35 m.	50% Del valor de la calle a la que tiene acceso
③ Callejón largo 1 acceso profundidad mayor de 35m.	50% De la calle de menor valor que circunda la manzana

CATALOGO DE TIPO DE CONSTRUCCION

TIPO DE CONSTRUCCION	DESCRIPCION	ESTADO DE LA CONSTRUCCION		
		BUENO	REGULAR	MALO
01	HABITACIONAL ANTIGUA ECONOMICA	2,429.00	2,064.65	1,700.30
02	HABITACIONAL ANTIGUA MEDIANA	2,906.00	2,470.10	2,034.20
03	HABITACIONAL MODERNA POPULAR	3,218.00	2,735.30	2,252.60
04	HABITACIONAL MODERNA INTERES SOCIAL	3,710.00	3,153.50	2,597.00
05	HABITACIONAL MODERNA ECONOMICA	4,713.00	4,006.05	3,299.10
06	HABITACIONAL MODERNA MEDIANA	5,620.00	4,777.00	3,934.00
07	HABITACIONAL MODERNA SEMI-LUJO	8,231.00	6,996.35	5,761.70
08	HABITACIONAL MODERNA LUJO	8,629.00	7,334.65	6,040.30
09	HABITACIONAL EDIFICIO INTERES SOCIAL	4,163.00	3,538.55	2,914.10
10	HABITACIONAL EDIFICIO ECONOMICO	5,737.00	4,876.45	4,015.90
11	HABITACIONAL EDIFICIO MEDIANO	7,615.00	6,472.75	5,330.50
12	EDIFIO SEMILUJO	8,859.00	7,530.15	6,201.30
13	INDUSTRIAL COBERTIZO	2,188.00	1,859.80	1,531.60
14	COMERCIAL INDUSTRIAL ECONOMICO	3,208.00	2,726.80	2,245.60
15	COMERCIAL INDUSTRIAL MEDIANO	3,971.00	3,375.35	2,779.70
16	COMERCIAL INDUSTRIAL ESPECIAL	7,343.00	6,241.55	5,140.10
17	PLAZA COMERCIAL SEMI-LUJO	5,845.00	4,968.25	4,091.50
18	PLAZA COMERCIAL LUJO	6,385.00	5,427.25	4,469.50
19	COMERCIAL EDIFICIO ECONOMICO	5,502.00	4,676.70	3,851.40
20	COMERCIAL EDIFICIO MEDIANO	7,165.00	6,090.25	5,015.50
21	COMERCIAL EDIFICIO LUJO	8,408.00	7,146.80	5,885.60
22	COMERCIAL EDIFICIO ESTACIONAMIENTO	2,855.00	2,426.75	1,998.50
23	ALBERCA ECONOMICA	2,561.00	2,176.85	1,792.70
24	ALBERCA MEDIANA	3,374.00	2,867.90	2,361.80
25	ALBERCA LUJO	3,446.00	2,929.10	2,412.20
26	PAVIMENTO CONCRETO HIDRAULICO	620.00	527.00	4.34.05