



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN



## **ÍNDICE**

### **1. Definiciones**

#### **1.1. De Términos**

#### **1.2. De Procedimientos**

##### **1.2.1. Diagrama de Flujo del Procedimiento de Valuación Catastral**

##### **1.2.1.1. Determinación del Valor Catastral Unitario de Suelo por Tipo de Predio Urbano, así como del Frente y Profundidad a Utilizar en la Valuación**

### **2. Valuación de Terrenos Urbanos y Suburbanos**

#### **2.1. Clasificación Catastral de Predios Urbanos de acuerdo a su ubicación en la manzana**

#### **2.2. Deméritos e Incrementos aplicables a Predios Urbanos**

##### **2.2.1. Demérito por Frente**

##### **2.2.2. Demérito por Profundidad**

##### **2.2.3. Demérito por Topografía**

##### **2.2.4. Demérito por Excedente de Área**

##### **2.2.5. Demérito por Condición Física Imprevista**

##### **2.2.6. Mérito por Esquina**

#### **2.3. Valuación de Terrenos Mayores a 2,000 m<sup>2</sup>**

##### **2.3.1. Valores Unitarios Aplicables**

##### **2.3.2. Procedimiento para determinar el Valor Catastral del Terreno**



**3. Valuación Catastral de Predios Rurales**

**3.1. Diagrama de Flujo para el Cálculo del Valor Catastral de Predios Rurales**

**3.2. Valor Catastral**

**3.3. Clasificación por Tipo de Suelo**

**3.4. Clasificación por Topografía**

**3.5. Demérito por Topografía**

**3.6. Clasificación por Vías de Comunicación**

**3.7. Demérito por Vías de Comunicación**

**3.8. Clasificación por Infraestructura**

**3.9. Demérito por Infraestructura**

**3.10. Clasificación por Tierras de Agostadero**

**3.11. Demérito por Agostadero**

**4. Valuación Catastral de Construcciones**

**4.1. Valor Catastral**

**4.2. Identificación de los Tipos de Construcciones**

**4.3. Clasificación de Construcciones**



**4.3.1. Habitacional Antigua Económica Habitacional Antigua Mediana**

**4.3.2. Habitacional Antigua Mediana**

**4.3.3. Habitacional Moderna Popular**

**4.3.4. Habitacional de Interés Social**

**4.3.5. Habitacional Moderna Económica**

**4.3.6. Habitacional Moderna Mediana**

**4.3.7. Habitacional Moderna Semilujo**

**4.3.8. Habitacional Moderna Lujo**

**4.3.9. Edificios Habitacionales de Interés Social**

**4.3.10. Edificios Habitacionales Económicos**

**4.3.11. Edificios Habitacionales Medianos**

**4.3.12. Edificios Habitacionales de Semiólogo**

**4.3.13. Cobertizos**

**4.3.14. Industriales Comerciales Económicos**

**4.3.15. Industriales Comerciales Medianas**

**4.3.16. Industrial Comercial Especial**

**4.3.17. Plaza Comercial de Semilujo**

**4.3.18. Plaza Comercial de Lujo**

**4.3.19. Edificio Comercial Económico**

**4.3.20. Edificio Comercial Mediano**

**4.3.21. Edificio Comercial de Lujo**

**4.3.22. Edificio de Estacionamiento**

**4.3.23. Alberca Económica**

**4.3.24. Alberca Mediana**

**4.3.25. Alberca de Lujo**

**4.3.26. Pavimentos de Concreto Hidráulico Simple**

**4.4 Deméritos Aplicables a la Construcción**



## **5. Valuación Catastral de Condominios**

### **5.1. Definición**

### **5.2. Características del Régimen de Condominio**

### **5.3. Tipos de Condominio**

### **5.4. Valor Catastral**

#### **5.4.1. Del Terreno**

#### **5.4.2. De la Construcción**



## 1 DEFINICIONES:

### 1.1 Definiciones de Términos

**1.1.1. Valuación Catastral:** Procedimiento por medio del cual se determina el valor de los bienes inmuebles para efectos de su inscripción en el catastro. Consiste en aplicar por separado, a las superficies de terreno y de la construcción, los valores catastrales unitarios de las Tablas de Valores vigentes o, en su ausencia, los provisionales, con observancia de lo indicado en este Instructivo de Valuación.

**1.1.2. Predio:** Espacio geográfico, formado por un lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono. De acuerdo con su ubicación en el territorio y disponibilidad de servicios se clasifican en:

**1.1.2.1 Urbano:** El que se ubica en zonas que cuentan total o parcialmente con equipamiento y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial o de servicios;

**1.1.2.2 Suburbano:** El contiguo a la zona urbana que carece total o parcialmente de equipamiento y servicios públicos, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios;

**1.1.2.3 Rural:** El que se ubica fuera de la zona urbana y suburbana y se destina para uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros.

**1.1.3. Lote Catastral Tipo:** Superficie de terreno de 13.5 m de frente por 47.25 m de profundidad, empleado en la valuación catastral como referencia para identificar y cuantificar los méritos y deméritos que afectan el valor del terreno (Figura 1).

**1.1.4 Lote Regular:** Aquél cuyos lados forman un paralelogramo.

**1.1.5 Lote Irregular:** Aquél cuyos lados describen un polígono de formas variadas.

**1.1.6 Frente:** Medida del terreno correspondiente al lado que colinda con la calle.

**1.1.7 Profundidad:** Medida de la línea de mayor longitud que va del frente al fondo del terreno.

**1.1.8 Valor Catastral Unitario:** Valor por unidad de superficie para terrenos y construcciones que proponen los Ayuntamientos y se publican, previa aprobación del Congreso, en la Gaceta Oficial. También puede referirse a los valores provisionales determinados en los términos de la Ley de Catastro.

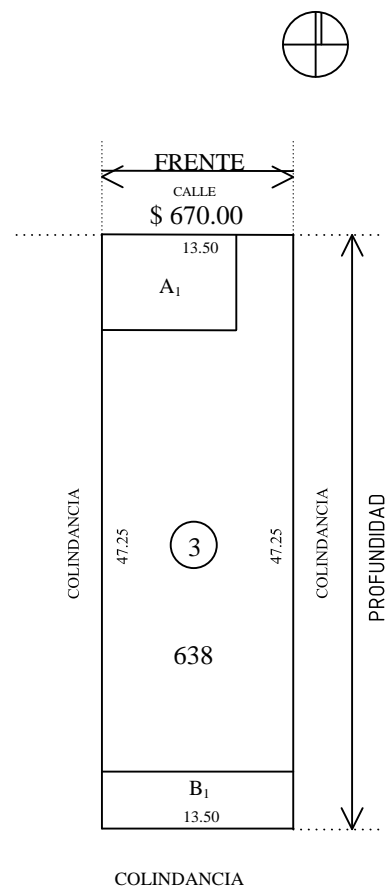


Fig. 1 Lote Catastral



**1.1.9 Área:** Superficie del predio en m<sup>2</sup>.

**1.1.10 Manzana:** Espacio geográfico constituido por un conjunto de predios que conforman un perímetro, generalmente delimitado por calles, andadores, brechas, veredas, cercas y arroyos o límites de parcelas.

**1.1.11 Valor Catastral:** El valor catastral de un predio será igual a la suma del valor catastral del terreno, más el valor catastral de la construcción, definidos como se indica a continuación:

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

$$V_t = (A_t) (V_{ut}) [(dt_1) (dt_2) \dots (dt_n)]$$

$$V_c = V_{c1} + V_{c2} + \dots + V_{cn}$$

$$V_{ci} = (A_{ci}) (V_{uci}) [(dc_1) (dc_2) \dots (dc_n)]$$

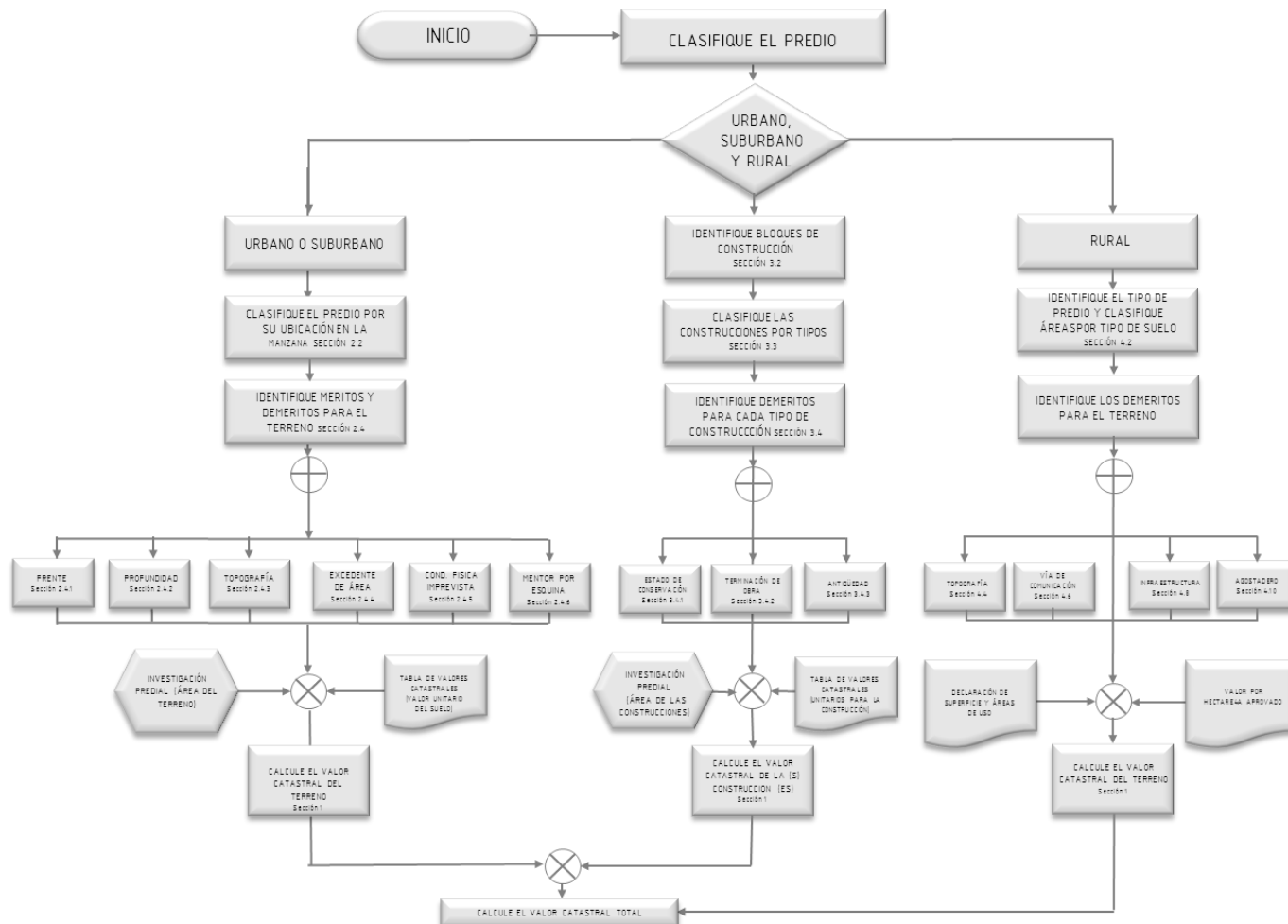
Donde:

$V_{cat} =$	Valor catastral total del predio.
$V_t =$	<b>Valor catastral de terreno.</b>
$A_t =$	Área del terreno.
$V_{ut} =$	Valor catastral unitario de terreno.
$(dt_1) (dt_2) \dots (dt_n) =$	Producto de los factores de demérito $(dt_1 \dots dt_n)$ aplicables al terreno.
$V_c =$	<b>Valor catastral de las construcciones.</b>
$V_{ci} =$	Valor catastral del bloque de construcción "i".
$A_{ci} =$	Área construida del bloque de construcción "i".
$V_{uci} =$	Valor unitario de construcción para el bloque de construcción "i".
$(dc_1) (dc_2) \dots (dc_n) =$	Producto de los factores de demérito aplicables a cada bloque de construcción.



## 1.1. Definiciones de Procedimiento

### 1.1.2. Diagrama de Flujo del Procedimiento de Valuación Catastral







**1.2.2 Determinación del valor catastral unitario de suelo urbano o suburbano, de acuerdo a la ubicación de un predio en la manzana**

TIPO DE PREDIO	VALOR UNITARIO DE TERRENO	FRENTE / PROFUNDIDAD
Cabecera de manzana	Promedio de los valores unitarios con relación a sus tres frentes.	La cota mayor de los dos frentes opuestos y la profundidad será la cota perpendicular al frente base entre dos.
Intermedio	Valor unitario de acuerdo a su acceso.	La cota del frente y la profundidad la cota perpendicular al frente base
Interior con acceso propio	Valor unitario de acuerdo a su acceso.	La cota del frente y la profundidad la cota perpendicular al frente base
Interior sin acceso propio	Valor unitario al 100% de acuerdo a su acceso.	La cota de 1.75 mts y la profundidad la cota perpendicular al frente base, por el que se tenga acceso al predio.
Intermedio con dos frentes a distintas calles	Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.	La cota mayor de los dos frentes y la profundidad la cota perpendicular al frente base entre dos
Intermedio con tres frentes a distintas calles	Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.	La cota mayor de alguno de los tres frentes y la profundidad la cota perpendicular al frente base.
En esquina	Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.	La cota del frente mayor y la profundidad la cota perpendicular al frente base
Manzanero	Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.	La cota mayor de los dos frentes menores opuestos y la profundidad la cota perpendicular al frente base entre dos.



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS Y SUBURBANOS



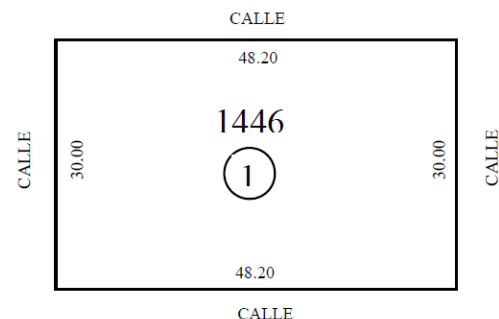
## 2 VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS Y SUBURBANOS

### 2.1 Valuación de Terrenos Urbanos y Suburbanos 2.1 Clasificación Catastral de Predios Urbanos de acuerdo a su ubicación en la manzana

Con la finalidad de evaluar al predio urbano de acuerdo a su ubicación, éste deberá ser clasificado según su posición dentro de la manzana. Para ello se atenderá lo siguiente:

Lote manzanero.

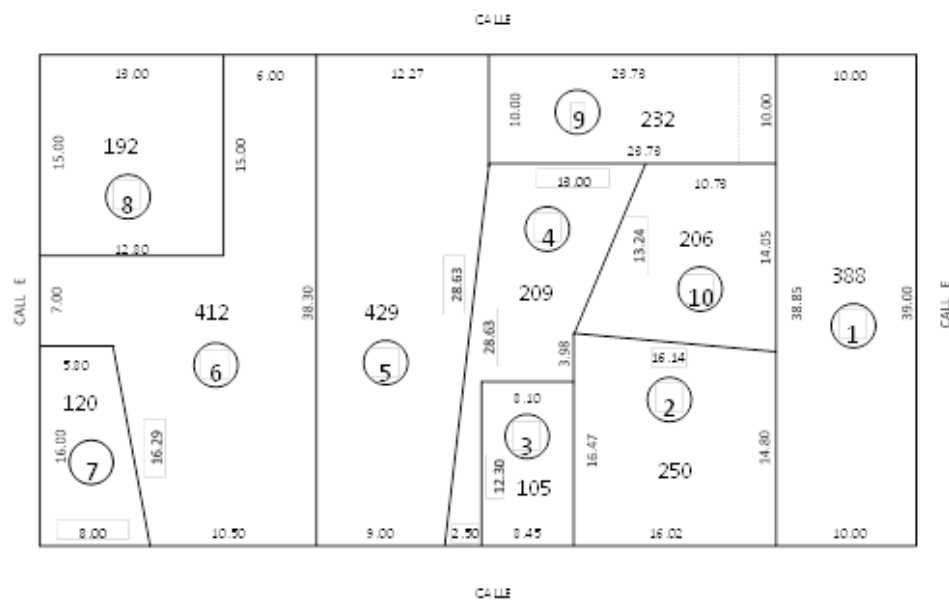
1. El lote ubicado en una manzana con un solo predio se denomina manzanero.



Manzana Integrada por más de un predio

No. de Predio Descripción

1. Cabecera de manzana.
2. Lote intermedio irregular.
3. Lote intermedio regular.
4. Lote interior con acceso propio.
5. Intermedio con dos frentes a distintas calles.
6. Intermedio con 3 frentes a distintas calles.
7. En esquina irregular.
8. En esquina regular.
9. Lote intermedio regular.
10. Interior sin acceso propio.





## 2.2 Deméritos e Incrementos Aplicables a Predios Urbanos

Para obtener el valor catastral del terreno, es necesario determinar los factores de demérito o incremento aplicables, según se indica a continuación:

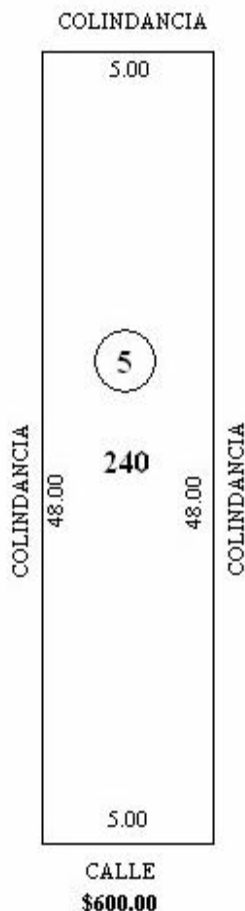
### 2.1.1. Demérito por Frente.

Cuando el frente de un predio sea menor de 7.00 m, el valor del terreno sufrirá un demérito, el cual será proporcional a la relación de la longitud de su frente, con respecto al frente mínimo de 7.00 m cuando el frente sea menor o igual a 1.75 m, se considerará, tanto para el cálculo como para el llenado de la ficha catastral, 1.75 m como medida de frente.

Este demérito será aplicado en todos los casos, **con la excepción de aquellos predios ubicados en colonias o fraccionamientos de interés social.**

Bajo esa condicionante y para calcular el demérito por Frente se procederá de la siguiente forma:

- El frente base de un predio será la cota mayor registrada en el plano manzanero.
- Si el predio tiene frentes a 2 y 3 calles, se tomara el de mayor extensión y no se segmentara en fracciones y su profundidad se calculara con una perpendicular al punto más alejado del frente



DEFINICIÓN:  
Demérito=  $\sqrt{F/7}$

SIMBOLOGÍA:

Df: Demérito por frente

F: Frente del predio

7: Constante

Vut: Valor Catastral Unitario de Terreno

Vr: Valor resultante del suelo

EJEMPLO:

DATOS:

Valor del suelo: \$600.00

Frente: 5m.

OPERACIONES

$$\text{Demérito} = \sqrt{5.00/7} = 0.845154$$

$$Vr = (Vut)(Df)$$

$$Vr = (600.00)(0.845154) = 507.9$$

Valor demeritado por frente \$ 507.09

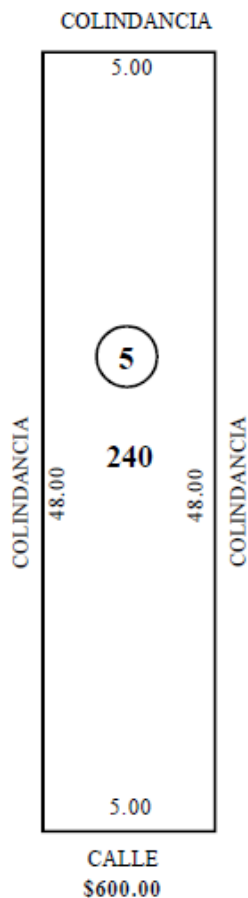


## 2.2.2 Demérito por Profundidad

El demérito por Profundidad se aplica en aquellos casos en que la relación Frente - Profundidad del predio es mayor de 3.5 veces. Es decir, cuando la longitud de la profundidad es 3.5 veces mayor que la longitud del frente del predio.

En los casos de predios que cuenten con una medida de frente de 13.51 mts u otra mayor a ésta, se tomará como medida máxima para el cálculo 13.50mts; no obstante, en la ficha catastral se anotará la longitud real correspondiente al frente del predio.

El demérito total por concepto de profundidad nunca podrá ser mayor de 50% por lo que este se considerará como el tope máximo para su aplicación.



DEFINICIÓN:

$$D_p = \sqrt{(F/P) \times 3.5}$$

SIMBOLOGÍA:

D<sub>p</sub>: Demérito por Profundidad

F: Frente del Predio

3.5: Constante

V<sub>ut</sub>: Valor Catastral Unitario de Terreno

V<sub>r</sub>: Valor Resultante de Suelo.

EJEMPLO:

DATOS:

Valor de Suelo: \$600.00

Frente: 5.00 m

Profundidad: 48.00m

OPERACIONES:

$$D_p = \sqrt{(F/P) \times 3.5}$$

$$D_p = \sqrt{(5.00/48.00) \times 3.5} = 0.603807$$

$$V_r = (D_p) (V_{ut})$$

$$V_r = (0.603807) (\$600) = 362.28$$

Valor Demeritado por Profundidad: \$362.28



### 2.2.3 Demérito por Topografía

Se aplica a los predios donde existe diferencia de más de un metro del nivel de terreno con relación al de la banqueta. Para esos casos, el factor de demérito se aplicará en función de la magnitud de dicho desnivel de acuerdo con la siguiente tabla:

TABLA PARA APLICAR EL DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA			
Referencia	Condiciones Topográficas	Relieve	Factor de Demérito
1	A Nivel		0
2	Inclinado Descendente (Más un metro abajo del nivel de calle)		0.75
3	Inclinado Ascendente (Más un metro arriba del nivel de calle)		0.70
4	Hundido (Más un metro abajo del nivel de calle)		0.60
5	Elevado (Más un metro arriba del nivel de calle)		0.70
6	Mixto Ascendente (Más un metro arriba del nivel de calle)		0.80
7	Mixto Descendente (Más un metro abajo del nivel de calle)		0.80

DEFINICIÓN:

$$V_t = (D_t)(V_{ut})$$

SIMBOLOGÍA:

V<sub>t</sub>: Valor Catastral del Terreno

D<sub>t</sub>: Demérito por topografía

V<sub>ut</sub>: Valor Catastral Unitario de Terreno

EJEMPLO:

DATOS:

Valor del suelo: \$600.00

Referencia: 3.

OPERACIONES

$$V_r = (D_t)(V_{cu})$$

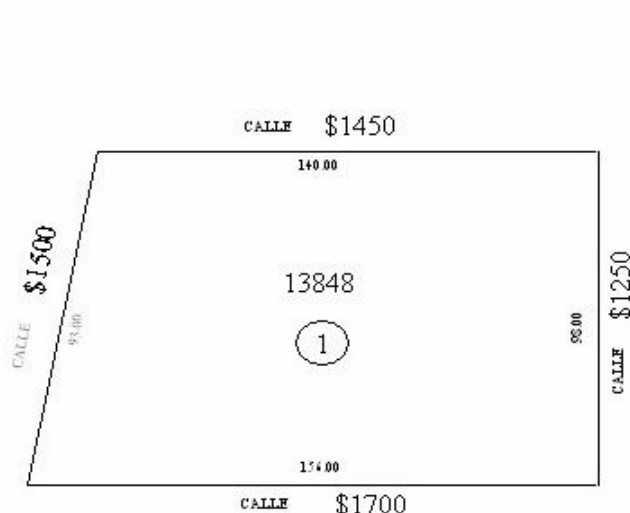
$$V_r = (0.7)(\$600) = 420$$

Valor demeritado por frente \$ 420.00



## 2.2.4 Demérito por Excedente de Área

El demérito por excedente de área se aplicará exclusivamente a predios urbanos en breña (flora espontánea e improductiva que dificulta la agricultura) con superficies mayores a los 2,500 m<sup>2</sup>, destinados específicamente a desarrollos habitacionales. Ello en virtud de que no toda la superficie del predio es aprovechable debido a las afectaciones de que es objeto por la donación de áreas verdes, vialidades e infraestructuras, las cuales por ley deben hacerse a favor del municipio. Este demérito no debe aplicarse conjuntamente con el demérito por profundidad. No con relación al de la banquetta. Para esos casos, el factor de demérito se aplicará en función de la magnitud de dicho desnivel de acuerdo con la siguiente tabla:



DEFINICIÓN:

$$Vt = (0.625) (At) (Vut)$$

SIMBOLOGÍA:

Vt: Valor Catastral del Terreno

0.625 Constante de Demérito por  
Excedente de Área

At: Área del terreno

Vut: Valor Catastral Unitario de Terreno

EJEMPLO:

DATOS:

Valor del Calle: \$1,450.00, \$ 1,250.00, \$1,700.00 y  
\$1,500.00

Área del Predio: 13,848m<sup>2</sup>

OPERACIONES

$$Vut = \frac{\sum \text{Valores calle}}{\text{Número de Calle}} = \frac{1450+1250+1700+1500}{4} = 1475$$

$$Vt = (0.625)(13,848)(\$1475) = 12,766,194.24$$

Valor Catastral Demeritado por Área \$ 12,766,194.24



### 2.2.5 Demérito por Condición Física Imprevista

En zonas Urbanas, cuando se presenten condiciones de comercio informal, servicios públicos o inexistentes, así como fenómenos naturales que ocasionan zonas inundables en los predios, será necesario adecuar el valor unitario publicado, toda vez que éste se determinó sin contemplar esos factores. Derivado de lo anterior, el demérito se aplicara conforme a los criterios expresados en la siguiente tabla:

CONCEPTO	CÓDIGO	COEFICIENTE
Comercio informal	1	0.80
Servicios Públicos deficientes	2	0.65
Anegadizo o pantanoso	3	0.50

DEFINICIÓN:

$$Vt = (Co) (Vut) (At)$$

SIMBOLOGÍA:

Vt: Valor Catastral del Terreno.

Co: Coeficiente de Demérito por Condición Física Imprevista.

Vut: Valor Catastral Unitario de suelo.

At: Área del Terreno.

EJEMPLO:

DATOS

Co: 0.80 (Comercio Informal)

Vut: \$600.00

At: 240 m<sup>2</sup>

OPERACIONES

$$Vcat = (0.80) (\$600) (240) = 115,200$$

Valor Catastral Demeritado por Condición Física Imprevista. = \$115,200.00  
**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, 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 son deficientes, o nulos. En este concepto, la aplicación del demérito sólo se dará si concurre la crisis en todos los servicios públicos de infraestructura.

**ANEGADIZOS O PANTANOSOS:** Se considerará esta condición para aquellos predios cubiertos permanentemente de fango, charcos y cenégaes y que por sus condiciones de ubicación se encuentren en las partes bajas de las zonas urbanas.

Este demérito tendrá carácter provisional y desaparece cuando se solucionen las causas conceptualmente previstas en los criterios que le dieron origen. Su aplicación se hará efectiva sólo cuando exista inconformidad por parte de los interesados por el valor catastral asignado al terreno.





## 2.2.6 Mérito por Esquina

Los predios que cuentan con dos o más frentes a distintas calles, presentan la oportunidad potencial de más de un acceso, lo que brinda plusvalía al predio. Fundado en ello, al practicar la valuación catastral se considerará un incremento en metros cuadrados al área del predio. Este incremento dependerá de una ubicación y estará en función de la clasificación de zonas catastrales y del número de esquinas. Se deberán tener presentes las siguientes consideraciones:

- ✓ No se asignará este incremento a aquellos predios cuyas esquinas formen ángulos menores de 45° o mayores a 135°.
- ✓ No se asignará el mérito por esquina a aquellos predios cuyas esquinas se formen con vialidades que tengan una categoría inferior a la de calle.

TABLA PAR EL CÁLCULO DEL MÉRITO POR ESQUINA		
Referencia	Zona Catastral	Área de Incremento
1	HISTÓRICAS	10
2	INDUSTRIAL	10
3	HABITACIONAL POPULAR	5
4	HABITACIONAL MEDIA	10
5	HABITACIONAL RESIDENCIAL	10
6	COMERCIAL POPULAR	5
7	COMERCIAL MEDIO	10
8	COMERCIAL LUJO	15
9	HABITACIONAL CAMPESTRE	5
10	INTERÉS SOCIAL	10
11	HABITACIONAL ECONÓMICA	10
12	SUBURBANA	0
13	TURÍSTICA	15
14	ARQUEOLÓGICAS	0

### DEFINICIÓN:

$Me = At + (Ai) (Ne)$

### SIMBOLOGÍA:

Me: Mérito por Esquina.

A<sub>t</sub>: Área del Terreno.

A<sub>i</sub>: Área de Incremento.

Ne: Número de Esquinas.

### EJEMPLO:

#### DATOS

Vut: \$700.00

Referencia: 4

Tipo de Zona: Habitacional Media

Área de incremento: 10 m<sup>2</sup>

Número de esquinas: 2

Área del terreno: 525 m<sup>2</sup>

### OPERACIONES

$Me = 525 + [(10) (2)] = 545 \text{ m}^2$

Área del Predio Incrementada por Esquina: 545 m<sup>2</sup>.

$V_{cat} = (\text{Área del Predio} + \text{Área de Incremento}) (Vut)$

$V_{cat} = (545) (700) = \$381,500.00$



## **2.3 Valuación de Terrenos mayores a 2000 m<sup>2</sup>**

El procedimiento de valuación para lotes urbanos y suburbanos debe corregirse en el caso de predios con las siguientes características:

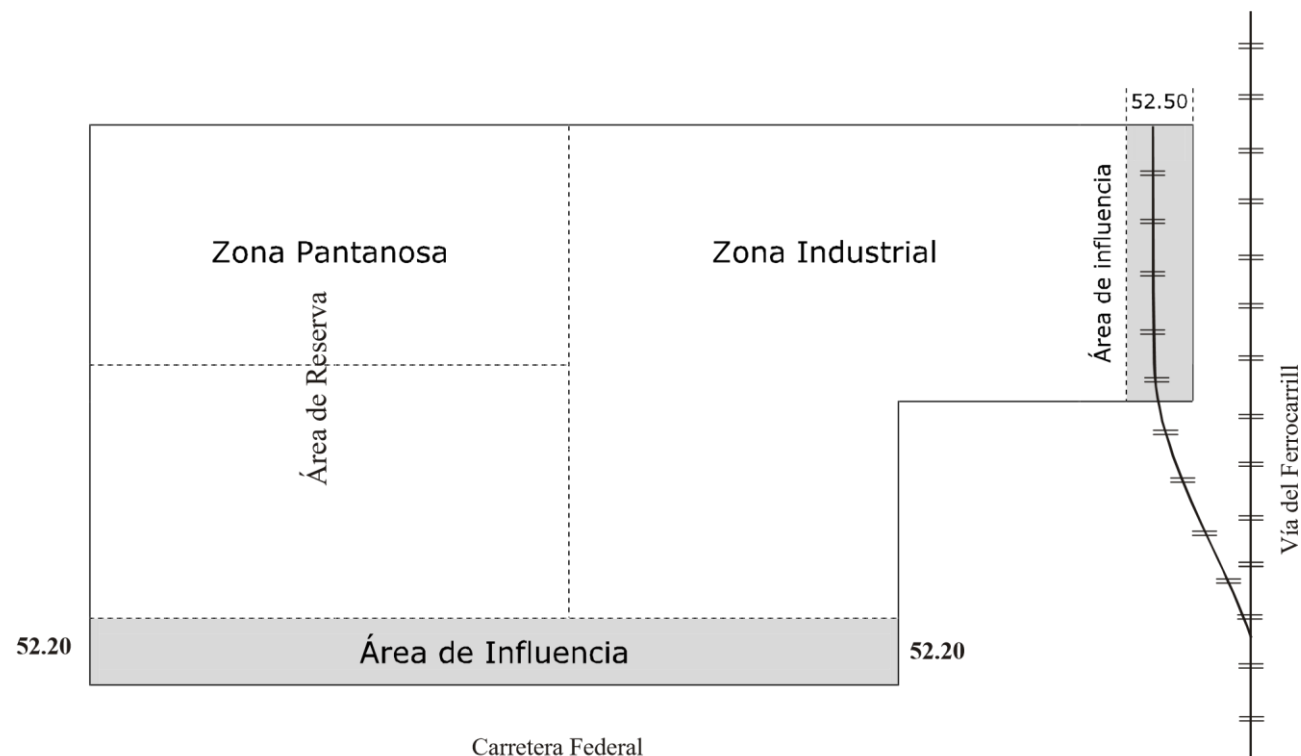
- Superficie de terreno mayor de 2,000 m<sup>2</sup>
- Las construcciones con que cuentan están destinadas a usos industriales o comerciales y, en caso de tratarse de predios baldíos, pueden estar equipados con infraestructura para los citados usos o bien servir de reserva para futuras ampliaciones.

### **2.3.1 Valores Unitarios Aplicables**

- El o los valores vigentes por hectárea publicados por municipio.
- El valor publicado por m<sup>2</sup> en la(s) calle(s) por la(s) que tenga(n) acceso directo a la vía pública.
- El valor que proponga la autoridad catastral de acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Catastro, tomando en consideración que los valores a proponer sean equiparables con los de mercado, como lo señala el artículo quinto transitorio del Decreto que reformó, el 23 de diciembre de 1999, al artículo 115 de la Constitución Federal.

### **2.3.2 Procedimiento para determinar el Valor Catastral del Terreno**

- Se identificarán y determinarán las áreas de influencia por acceso de acuerdo con las calles, carreteras, caminos o vías de ferrocarril a las que den los frentes del predio.
- El área del lote tipo para esta clase de predios es de 788 m<sup>2</sup>
- Se deben considerar por separado las áreas provistas de infraestructura para la instalación de la industria, de las de uso administrativo, habitacional, de reserva para futuros crecimientos y para el almacenamiento de materias primas, producto, productos terminados o desechos propios de la industria.
- Los valores unitarios por m<sup>2</sup> o por hectárea se aplicarán por cada superficie, de acuerdo a su influencia por uso o acceso.
- Conforme a la condición física del predio, se aplicarán deméritos por topografía, excedente de área y, en su caso, por zona de pantanos o por terrenos bajos e inundables.



Para su control, se deberá abrir un expediente que contenga los planos de referencia que detonen la valuación del predio y construcciones, las hojas de cálculo, así como la ficha y cédula catastrales. Del expediente se elaborará otro tanto, que será enviado a la delegación Regional de Catastro.



### Tabla de deméritos

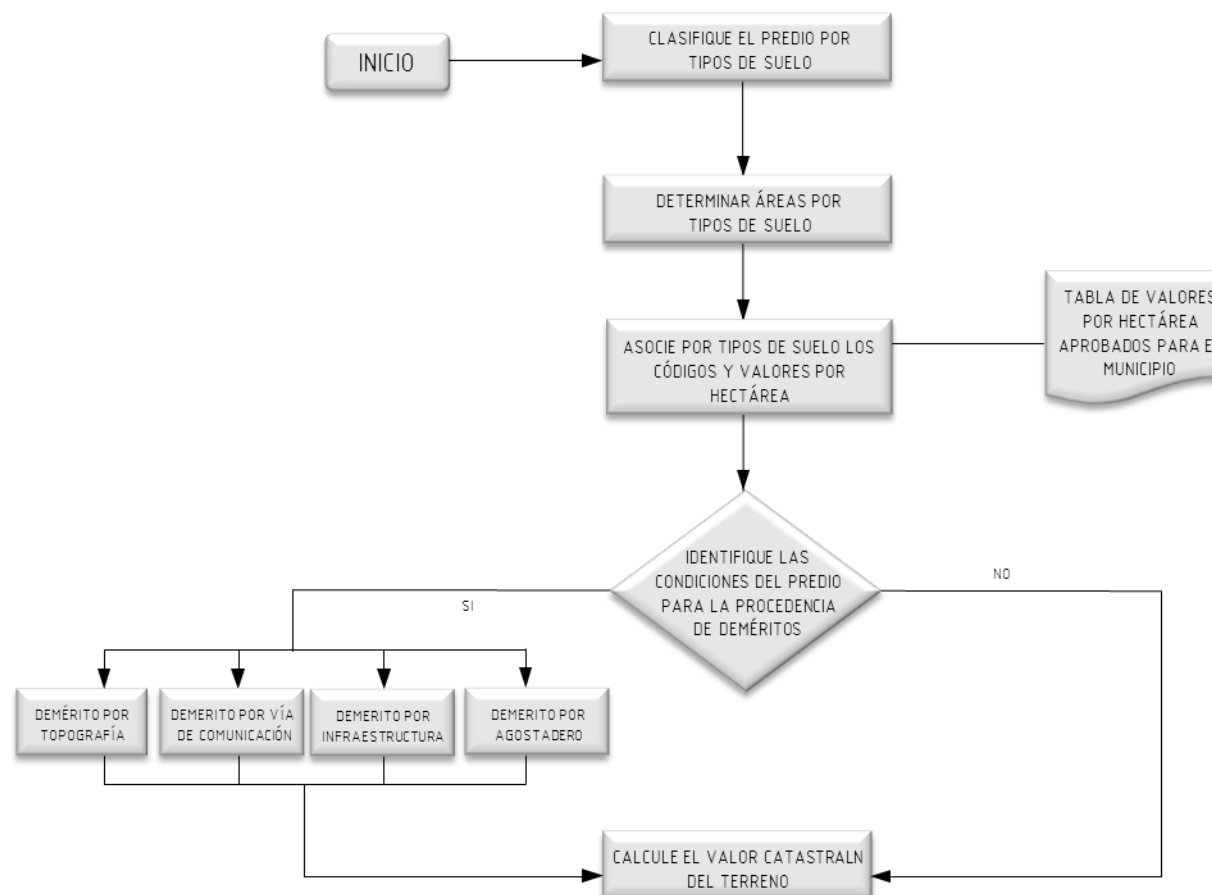
Rango de Áreas en m <sup>2</sup>	Coeficiente	<b>Ejemplo de la aplicación del Demérito por Excedente de Área</b> <b>Datos:</b> Área a valuar: 49,670 m <sup>2</sup> Área del lote tipo: 788 m <sup>2</sup> Valor por m <sup>2</sup> : 2,500.00 <b>Fórmula:</b> Exc. de Área = $\frac{0.25 \times \text{Lote Tipo}}{\text{Área a Valuar}} + \text{coeficiente}$ <b>Sustitución:</b> Exc. de Área = $\frac{0.25 \times 788}{49,670} + 0.65 = 0.653966$ <b>Valor Resultante por m<sup>2</sup></b> = Excedente de Área x Valor por m <sup>2</sup> = 0.653966 x 2,500.00 = 1,634.92
0 a 2,000	1.00	
2,001 a 4,000	0.90	
4,001 a 6,000	0.85	
6,001 a 8,000	0.80	
8,001 a 10,000	0.75	
10,001 a 30,000	0.70	
30,001 a 50,000	0.65	
50,001 a 100,000	0.60	
100,001 a 200,000	0.55	
200,001 en adelante	0.50	

<i>Demérito por Condición Especial de Terreno</i>	Condición	Porcentaje de Aplicación
	Pantano	50 %
	Bajo e inundable	40 %



### 3.0 Valuación de Terrenos mayores a 2000 m<sup>2</sup>

Los predios rurales, se ubican fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destinan para uso agrícola, ganadero, minero, pesquero forestal o de preservación ecológica, entre otros. Para efecto de la valuación catastral deberá considerarse el tipo de suelo, su condición topográfica, infraestructura, agostadero, vías de comunicación y acceso, así como las condicionantes propias y externas que influyen en el uso y productividad de la tierra.





### 3.2 Valor Catastral

El valor catastral de los predios rurales será igual al producto del área de su superficie por el valor unitario por hectárea y, en su caso, la aplicación de deméritos, definido como a continuación se indica:

$$V_t = (A_t) (V_{ut}) [(dt_2) (dt_n) \dots (dt)]$$

Dónde:

$V_t$  = Valor catastral de terreno rural.

$A_t$  = Área del terreno.

$V_{ut}$  = Valor catastral unitario de terreno.

$(dt_1) (dt_2) \dots (dt_n)$  = Producto de los factores de demérito aplicables al terreno.

### 3.3 Clasificación por Tipo de Suelo

La clasificación de predios rurales identificará cinco tipos, asociados a los siguientes conceptos:

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

De acuerdo a los tipos de suelo identificados en un predio, se codificarán en la ficha catastral el o los dígitos correspondientes a cada tipo, así como el área asociada. Dichos códigos se encuentran vinculados con un valor unitario por hectárea, municipio y tipo de suelo. Las características generales a observar son las siguientes:

**Temporal:** Tierras que para completar el ciclo vegetativo de los cultivos utilizan exclusivamente el agua que les prevé la precipitación pluvial, lo que provoca que su uso agrícola o de pastoreo sea sólo en ciertas temporadas del año.



**Riego:** Predios que a través de obras de ingeniería, artificialmente fueron beneficiados con agua suficiente para que, de manera independiente a la temporada del año, sus tierras puedan procrear los cultivos propios de cada región.

**Humedad:** Éstas son tierras que por ubicación, condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos la humedad necesaria para su desarrollo.

**Árido:** Tierras secas y prácticamente estériles que han sufrido gran desgaste y deshidratación, lo que generalmente ocasiona que se reproduzca en ellas vegetación escasa, haciéndolas poco atractivas para la producción de cultivos.

**Pantano:** Predios que por sus limitaciones topográficas, de hondonada natural, permanentemente se encuentran cubiertos de fango, charcos y cenagales.

### 3.4 Clasificación por Topografía

Los accidentes topográficos determinan de manera directa la productividad y el aprovechamiento que sus poseedores puedan dar a los predios; por ello, se fundamenta la necesidad de que catastralmente éstos se clasifiquen bajo los siguientes términos:

**3.4.1 Horizontal:** Terrenos planos sin pendientes pronunciadas.

**3.4.2 Ligero lomerío:** Terrenos que cuentan con un macizo o grupo de lomas, siendo éstas de relieve largo y poca altura.

**3.4.3 Sierra:** Terrenos localizados en zonas altas e inclinadas donde predominan grupos de montañas o cerros.

**3.4.4 Barranca:** Término aplicado para terrenos que presentan quiebres profundos u oquedades, conocidos también como despeñaderos o precipicios.

**3.4.5 Dunas:** Aplica particularmente a terrenos costeros, los cuales en su superficie presentan montículos de arena formados por el viento.



**3.4.6 Mixto:** Predio que en su relieve pueden presentarse dos o más de las condiciones topográficas descritas.

### 3.5 Demérito por Topografía

El demérito por topografía se aplica directamente al predio, para lo cual primero se definirá su tipo (temporal, riego, etc.) e identificará la condición topográfica del terreno que corresponda, ya sea de toda la superficie o una fracción de éste, asignando conforme a sus características identificadas de acuerdo con la tabla número 1, el código y coeficiente de demérito que procedan.

El demérito por topografía se aplica directamente al predio, para lo cual primero se definirá su tipo (temporal, riego, etc.) e identificará la condición topográfica del terreno que corresponda, ya sea de toda la superficie o una fracción de éste, asignando conforme a sus características identificadas de acuerdo con la tabla número 1, el código y coeficiente de demérito que procedan.

Tabla Numero 1

Condición Topográfica	Código	Coeficiente de Demérito
Horizontal	1	1.00
Ligero lomerío	2	0.90
Sierra	3	0.40
Barranca	4	0.30
Dunas	5	0.60
Mixta	6	0.50

### 3.6 Clasificación por Vías de Comunicación

En el área rural, la comunicación se da principalmente a través de caminos vecinales y, en menor escala, por medio de carreteras libres o de cuota y del servicio ferroviario. Para efectos de valuación catastral se aplicará un demérito en función de la distancia del predio, a las vías públicas de acceso. Las brechas y servidumbres de paso,





establecidas de común acuerdo entre los poseedores de predios, no se consideran como vías públicas, ya que forman parte de los mismos predios.

### 3.7 Demérito por Vía de Comunicación

La aplicación del demérito requiere determinar la distancia del predio a la vía pública de comunicación más cercana. A partir de este dato se definirá su código y el factor de depreciación que le corresponda, de acuerdo con lo indicado en la tabla número 2.

Los deméritos por topografía y vía de comunicación se aplicarán de manera regular a toda la superficie del predio, a excepción de aquellos casos en que se detecten áreas de infraestructura y agostadero, las cuales por su condición se tratarán y valuarán por separado, incluyendo, al final de la valuación, el valor resultante para integrar el valor catastral total.

Tabla Numero 1

Condición Topográfica	Código	Coeficiente de Demérito
Horizontal	1	1.00
Ligero lomerío	2	0.90
Sierra	3	0.40
Barranca	4	0.30
Dunas	5	0.60
Mixta	6	0.50

### 3.8 Clasificación por Infraestructura

La infraestructura se encuentra referida a obras que limitan o reducen el área útil del predio, como pueden ser presas, tanques elevados, vías de comunicación, naves de empacado, molinos y silos, así como también ductos de PEMEX, líneas de alta tensión de CFE y servidumbres legales por paso o desagüe.



### **3.9 Demérito por Infraestructura**

Se valuarán por separado las superficies de los predios rurales en que se ubique infraestructura, aplicando el valor unitario por hectárea más bajo de los distintos tipos de suelo encontrados en el predio. Este valor se demeritará con un coeficiente de 0.70 y se aplicará exclusivamente al área donde se localice infraestructura.

La aplicación del demérito por infraestructura estará sujeto a que el propietario o poseedor compruebe la existencia de la misma. En el caso de los ejidos regularizados en su tenencia por el Registro Agrario Nacional, a través del PROCEDE, el área de infraestructura puede tomarse del plano de las parcelas toda vez que su descripción aparece descrita en las notas marginales. En lo que respecta a los predios rurales particulares, para poder hacer efectivo el demérito, el propietario deberá proporcionar el plano del levantamiento topográfico del predio en el que se destaquen las superficies correspondientes a la infraestructura.

### **3.10 Clasificación por Tierras de Agostadero**

Se consideran tierras de agostadero de buena calidad, las que su capacidad forrajera resulta suficiente para que en una superficie menor de una hectárea, pueda sostenerse el pastoreo de una cabeza de ganado mayor. En contraste, se considerarán de mala calidad los agostaderos en terrenos áridos, cuya producción de pastoreo para una cabeza de ganado sea mayor de una hectárea.

### **3.11 Demérito por Agostadero**

El demérito por agostadero será aplicable exclusivamente a la superficie del predio que se determine de manera fehacientemente con tierras de agostadero de mala calidad, considerando para todos los casos un coeficiente de 0.50 de demérito al valor unitario por hectárea que haya sido codificado más bajo, de acuerdo a los distintos tipos de suelo clasificados para el predio. En caso de tenerse un solo valor unitario por hectárea, el demérito se aplicará sobre éste.



## 2.4 Ejemplo De Valuación Rural

Obtégase el valor catastral de un predio rural enclavado en la sierra, a 9 kilómetros del camino más cercano, el cual tiene una superficie de 26.5 hectáreas, en las que se detectan tres tipos de suelo; 9 hectáreas de temporal, 6 hectáreas de humedad y 3.5 de tierras áridas con valores unitarios por hectárea de \$15,000, \$7,000 y \$5,500 pesos, respectivamente. Dicho predio cuenta además con 6 hectáreas de agostadero de mala calidad; por último, a lo largo de él, atraviesan por una superficie de 2 hectáreas líneas transmisoras de alta tensión.

Consideraciones:

**Tipo de suelo:** En función de las características descritas en el ejemplo, se deben asignar los dígitos que correspondan para asociarse con el valor unitario por hectárea.

**Valor por Hectárea:** En este caso se anotarán los valores de acuerdo a la manera como se detallan en el ejemplo.

**Superficie:** Se codificarán por separado las hectáreas, áreas y centiáreas por cada tipo de suelo codificado.

**Topografía:** Como el ejemplo habla de que el predio está enclavado en la sierra, se anotará el dígito “3” cuyo coeficiente de demérito es de 0.40.

**Vías de Comunicación:** De igual forma, en el ejemplo se menciona que el camino está a una distancia de 9 km, por lo cual y de acuerdo con la tabla correspondiente, se le asignará el dígito “3”, mismo que se encuentra asociado a un coeficiente de demérito de 0.80.

**Infraestructura:** Se menciona que el predio lo atraviesan líneas eléctricas de alta tensión, por lo cual en una superficie de dos hectáreas no es posible su uso por la elongación de cargas electrostáticas. Esta área deberá anotarse considerando hectáreas, áreas, centiáreas y valuaciones por separado utilizando el valor más bajo por hectárea, demeritado con un coeficiente de 0.70 de acuerdo a las condiciones establecidas para el demérito, finalmente se agregará el valor resultante obtenido al valor catastral del predio.

**Agostadero:** Se anotará el área correspondiente a las tierras de agostadero de mala calidad, en orden de hectárea, área y centiárea, evaluándose por separado de la demás superficie del predio y aplicando el valor unitario por hectárea más bajo, demeritado con un coeficiente de 0.50 en función de las directrices establecidas para el agostadero. El valor resultante deberá agregarse al valor catastral del predio.



Área Total: Se anotará el área de la superficie total del predio, la cual debe corresponder a la suma del desglose de las áreas, por los distintos tipos de suelo, así como por infraestructura y agostadero.

Datos:

Tipos de Suelo, Valores Unitarios por Hectárea y Áreas:

<i>Tipo de Suelo</i>	<i>Código</i>	<i>Valor por Hectárea</i>	<i>Superficie</i>
Temporal	1	15,000	9-00-00
Humedad	3	7,000	6-00-00
Árido	4	5,500	3-50-00

Condición Topográfica:

Sierra, código 3, Coeficiente de demérito: 0.40.

Vía de Comunicación:

Acceso a 9 km, Rango aplicable: 6 a 10 km, Código: 3, Coeficiente de Demérito: 0.80.

Infraestructura:

Superficie: 2 hectáreas.

Agostadero:

Superficie: 6 hectáreas de mala calidad.

**OPERACIONES:**

Valor Catastral por Tipo de Suelo = (Valor Unitario)  
(Superficie)

Código de Suelo	Valor/Ha.	Superficie	Valor Catastral
1	15,000	X 9-00-00	= 135,000



3	7,000	X	6-00-00	=	42,000
4	5,500	X	3-50-00	=	19,250

Valor Resultante por Tipo de Suelo:

196,250

## 2.5 Aplicación de Deméritos

*Por Topografía y Vía de Comunicación* = (Valor Resultante por Tipo de Suelo) (Coeficiente por Topografía) (Coeficiente por Vía de Comunicación) Valor Demeritado = (196,250) (0.40) (0.80) = 62,800

*Por Infraestructura* = (Superficie de Infraestructura) (Valor Unitario más Bajo) (Coeficiente por Infraestructura) Valor Demeritado = (2-00-00) (5,500) (0.70) = 7,700

*Por Agostadero* = (Superficie de Agostadero) (Valor Unitario más Bajo) (Coeficiente por Agostadero) Valor Demeritado = (6-00-00) (5,500) (0.50) = 16,500

## 2.6 Valor Catastral

Valor por tipo de suelo demeritado por topografía y vía de comunicación + valor demeritado por infraestructura + valor demeritado por agostadero. Valor Catastral = 62,800 + 7,700 + 16,500

**Valor Catastral = \$87,000.00**



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# VALUACIÓN DE CONSTRUCCION ES

---



## 4.0 Valuación Catastral de Construcciones

La valuación de construcciones se efectúa con base en la identificación y clasificación de bloques de construcción en los predios. Para cada uno de ellos es necesario determinar su tipología, condiciones físicas y aplicar los valores catastrales unitarios de acuerdo a los 26 tipos de edificaciones detalladas en el Capítulo 4.3, así como los deméritos que de acuerdo al caso procedan.

### 4.1 Valor Catastral

El valor catastral de la construcción será igual al producto del área construida, por el valor unitario por tipo de construcción los factores de demérito aplicables, como a continuación se indica:

$$V_c = V_{c1} + V_{c2} + \dots V_{cn}$$

$$V_{ci} = (A_{ci}) (V_{uci}) [(dc_1) (dc_2) \dots (dc_n)]$$

Dónde:

$V_c$  = Valor catastral de las construcciones.

$V_{ci}$  = Valor catastral del bloque de construcción "i".

$A_{ci}$  = Área construida del bloque de construcción "i".

$V_{uci}$  = Valor unitario de construcción para el bloque de construcción "i".

$(dc_1) (dc_2) \dots (dc_n)$  = Producto de los coeficientes de demérito aplicables a cada bloque de construcción.

---



## 4.2 Identificación de los Tipos de Construcciones

Para efectuar la valuación catastral de construcciones, se identificará de manera clara, mediante el levantamiento catastral y la inspección visual al predio, los bloques de construcción que en él se encuentren, clasificando las construcciones por aspectos estructurales, de albañilería, tipos de instalaciones, así como por acabados de carpintería, herrería y recubrimientos. Los 26 tipos de construcción contenidos en la Tabla son:

### Construcciones Habitacionales:

- Antiguas: Económica (Tipo 01) y Mediana (Tipo 02);
- Modernas: Popular (Tipo 03), Interés Social (Tipo 04), Económica (Tipo 05), Mediana (Tipo 06), Semi - Lujo (Tipo 07) y Lujo (Tipo 08);
- Edificios: Interés Social (Tipo 09), Económico (Tipo 10), Mediano (Tipo 11) y Semi - Lujo (Tipo 12);
- Construcciones Comerciales:  
Industrial: Cobertizos (Tipo 13), Económico (Tipo 14), Mediano (Tipo 15) y Especial (Tipo 16);
- Plazas: Semi - Lujo (Tipo 17) y Lujo (Tipo 18);
- Edificios: Económico (Tipo 19), Mediano (Tipo 20), Lujo (Tipo 21) y Estacionamiento (Tipo 22);
- Otros tipos de Construcción:  
Albercas: Económica (Tipo 23), Mediana (Tipo 24) y Lujo (Tipo 25); y Pavimentos: Concreto Hidráulico (Tipo 26).

En caso de construcciones que por sus características no sea posible clasificarlas, la autoridad catastral deberá efectuar el análisis de costos para determinar el valor catastral provisional que corresponda, mismo que de acuerdo a la Ley de Catastro deberá aplicarse para obtener el valor catastral provisional del predio.

---





**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES

---



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 1 TIPO: HABITACIONAL ANTIGUA ECONÓMICA**

---



### 4.3. Clasificación de Construcciones

#### 4.3.1 TIPO: Habitacional Antigua Económica

**Descripción:** Vivienda de acabados modestos, con antigüedad y sistema constructivo de más de 100 años. Su utilidad habitacional se ha mantenido debido al reemplazo de algunos de sus elementos constructivos tales como: acabados, cubiertas, instalaciones, pisos, puertas y ventanas.

Cuando las remodelaciones modifican su estructura, la vivienda deberá reclasificarse de acuerdo con sus nuevas características

CODIG01



Casa antigua típica, Tlacotalpan,

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>De mampostería de piedra asentada con mortero.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Columnas: en algunas zonas se utilizan en las fachadas y son cuadradas, redondas o combinadas, en secciones medianas hechas a base de tabique rojo recocido;</li><li>Muros de carga de piedra braza (o piedra muca, en la costa) y/o tabique de barro rojo recocido y</li><li>vigas de madera o rieles de acero.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Teja de Barro.</li></ul>



Casa típica del centro del



Casa antigua económica. Detalle interior de acceso, donde se aprecian los pisos de pasta y las vigas de madera.

## ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Loseta de barro rojo recocido, de pasta o cemento pulido, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados de mortero de cal o yeso; (sólo en muros).</li><li>Lambrines de mosaico de pasta en baños y</li><li>Pintura: cal vinílica económica.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Madera de pino o metálicas;</li><li>Protecciones de fierro forjado y</li><li>Vidrios de 3mm.</li></ul>

## INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>visible</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería y conexiones de plomo o de fierro galvanizado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Muebles económicos y tubería y conexiones de barro, concreto o pvc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ninguna</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 2 TIPO: HABITACIONAL ANTIGUA MEDIANA**

---



#### 4.3.2 TIPO: Habitacional Antigua Mediana

CODIGO1

**Descripción:** Inmueble de buenos acabados, cuya antigüedad y sistema constructivo, tienen más de 100 años. Su utilidad habitacional se ha mantenido debido a la mejora en sus elementos constructivos: acabados, cubiertas, instalaciones, pisos, puertas, ventanas y otros. Algunas cuentan con fuentes y patios centrales.

En la actualidad muchas de estas construcciones se han adaptado como edificios públicos, aún cuando fueron diseñadas con fines habitacionales. En caso de modificación a su estructura, debe clasificarse nuevamente de acuerdo con sus nuevas características.



Casa ubicada en el centro histórico de Xalapa, Ver.

#### SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Corrida en ambos sentidos de: mampostería de piedra braza</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Columnas de: cantera o tabique rojo recocido o piedra en secciones medianas y grandes;</li><li>muros de carga de: piedra braza o tabique de barro rojo recocido y</li><li>vigas de: madera o rieles de acero.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Entortados hechos con loseta de barro y concreto simple en losas de azotea y entrepisos o en su caso tejas de barro en azoteas.</li></ul>





## ACABADOS

### PISOS

- Duela, granito, loseta de barro rojo recocido, mármol, pasta, terrazos.

### MUROS Y PLAFONES

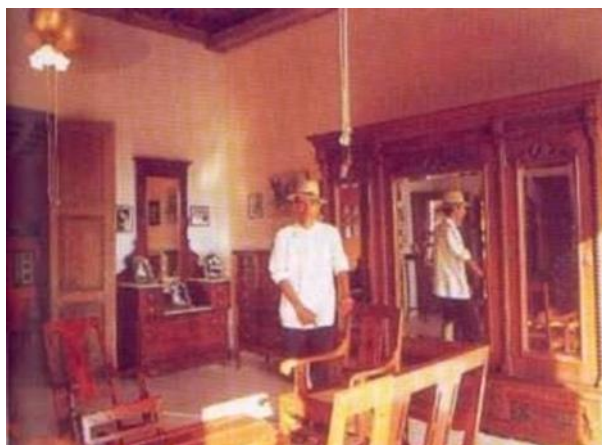
- Aplanados: cal o yeso; lambrines de azulejos finos, granito, mármol, madera, talavera, etc.
- pintura de esmalte, barniz, vinílica y plafones: cielos de manta, falsos plafones de madera o yeso y rosetones.

### PUERTAS Y VENTANAS

- De madera en diversos tipos o metálicas, con cristales biselados o esmerilados y
- portones y protecciones de madera o herrería de tipos artísticas.



Casa ubicada en el centro histórico de Xalapa, Ver.



Interior casa antigua mediana. Museo de Tlacotalpan, Ver.



Interior en sala, casa antigua mediana. Xico, Ver.



Detalle de interiores. Pórtico arqueado  
alrededor del patio central.  
Casa Habitación ubicada en Veracruz, Ver



Detalle de fuente ubicada en patio central,  
"Casa de la Cultura", Coatepec, Ver.



Fachada principal. Casa Habitación ubicada  
en el centro histórico de Xalapa, Ver.

## INSTALACIONES

### ELÉCTRICA

- Detalle de fuente ubicada en patio central, "Casa de la Cultura", Coatepec, Ver.

### HIDRÁULICA

- Instalación oculta con tubo de cobre fierro galvanizado en distintos diámetros; cisterna y tanque elevado de asbesto: cemento.

### SANITARIA

- Muebles sanitarios de mediana calidad; albañal de cemento simple en diversos diámetros y tinajas de tabique en baños forradas de azulejo o tinajas de porcelana.

### ESPECIAL

- fuente de ornato en piedra a mampostería recubierta de azulejo.





**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 3 TIPO: HABITACIONAL MODERNA POPULAR**

---



#### 4.3.3 TIPO: Habitacional Moderna Popular

**Descripción:** Vivienda de espacios reducidos con claros máximos de 4.00 mts<sup>2</sup>. Carece de un proyecto arquitectónico formal, sus acabados son de regular a mala calidad. La característica principal es su cubierta de lámina (fácil de montar o desmontar), la cual está anclada sobre estructuras ligeras (vigas madera o metálicas) o en los muros de carga. Se localizan principalmente en las zonas marginadas.

Deberá de reclasificarse cuando se sustituya la cubierta de lámina por losa de concreto armado a ésta.



#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Mampostería de piedra braza.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Muros de carga de block, tabique de barro rojo recocido o combinados</li><li>y vigas de madera alfajillas) o metálicas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Lamina de asbesto, cartón asfaltado zinc o similar.</li></ul>

#### ACABADOS



Casa con cubierta de lámina de asbesto y acabados económicos y ventanas estructurales (ángulos)

<b>PISOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Pisos de cemento pulido (gris o de color) o pasta.</li></ul>	<b>MUROS Y PLAFONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados de mortero y pintura de cal o vinílica</li></ul>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Cancelería de fierro estructural o de madera de pino, con cristales sencillos.</li></ul>
---	--	--

## INSTALACIONES

<b>ELÉCTRICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Visible con salidas de centro sencillas</li></ul>	<b>HIDRÁULICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre, fierro galvanizado o pvc, en distintos diámetros.</li></ul>	<b>SANITARIA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Descargas sanitarias de muebles con tubería de cemento simple o pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de tipo económico.</li></ul>	<b>ESPECIAL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ninguna</li></ul>
--	---	--	---



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 4 TIPO: HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL**

---



#### 4.3.4 TIPO: Habitacional de Interés Social

**Descripción:** Vivienda económica construidas en serie, en zonas destinadas para dicho fin, a partir de un diseño arquitectónico y urbano.

Se caracteriza por la disposición de sus espacios (área de construcción que actualmente se encuentra entre los 33.00 y 120.00 m<sup>2</sup>). El desplante de la estructura corresponde a vivienda unifamiliar o duplex.

En caso de sufrir modificaciones a su estructura, esta deberá clasificarse de acuerdo con sus nuevas características.

CÓDIGO 4



Vista parcial de un fraccionamiento de "Interés Social".

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Corrida en ambos sentidos de: zapatas de concreto armado o de mampostería de piedra braza o losa de cimentación.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Muros de carga de: concreto armado, block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparentes y</li><li>vigas de madera alfajillas) o metálicas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Losa monolítica de concreto armado de 10 cm. De espesor</li></ul>



## ACABADOS



Fraccionamiento de Interés Social "Buganvilias de Xalapa" Xalapa Ver.

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica o pasta.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados de mortero y cemento arena y/o texturizados (en muros o plafones);</li><li>pintura vinílica económica y lambrines de azulejo económico en baño y cocinas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Cancelería de fierro estructural o aluminio con cristales sencillos y puertas tipo tambor de pino tambor de pino tratado o de lámina rellenas de poliuretano (multipanel).</li></ul>

## INSTALACIONES



SANITARIA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería de pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de tipo económico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre, en distintos diámetros y tanque elevado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería de pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de tipo económico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ninguna</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 5 TIPO: HABITACIONAL MODERNA ECONÓMICA**

---





#### 4.3.5 TIPO: Habitacional Moderna Económica

**Descripción:** Vivienda de características similares a las de la moderna popular, con la diferencia de que ésta posee cubierta de concreto armado con acabados y recubrimientos económicos. Por lo general, esta edificación carece de un proyecto arquitectónico formal y su construcción es a plazos, lo que origina una mala distribución. Este tipo de edificación se ubica en las zonas habitacionales marginales o económicas y en ocasiones en la habitacional media.



Vista parcial de un fraccionamiento de "Interés Social".

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>De mampostería de piedra braza</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Castillos de concreto armado con secciones mínimas o pequeñas; muros de carga de block o tabique rojo recocido y algunas veces combinados y dalas de concreto armado con secciones mínimas o pequeñas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Losa concreto armado de 10 cm. De espesor en entrepiso y azotea</li></ul>





## ACABADOS



### PISOS

- Cemento pulido (en color o natural), granito, loseta cerámica, acrílica y pasta.

### MUROS Y PLAFONES

- Aplanados de cal, mortero o yeso; lambrines en baño y cocina de azulejo tipo económico, loseta acrílica o de asta, etc., y pintura de cal o vinílica económica en muros y plafones.

### PUERTAS Y VENTANAS

- Madera, tubulares, aluminio o lámina acanalada, con cristales sencillos y protecciones

Casa económica de dos pisos en Xalapa, Ver.

## INSTALACIONES



### ELÉCTRICA

- Oculta a través de poliducto de pvc, visible o combinada, todas con salidas de cemento sencillas.

### HIDRÁULICA

- Oculta o visible con tubería y conexiones de cobre o hierro galvanizado; tanque elevado y cisterna

### SANITARIA

- Albañales de cemento simple o pvc: muebles sanitarios de tipo económico y fosa séptica (no necesariamente)

### ESPECIAL

- Ninguna



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

Casa en zona habitacional económica en Xalapa, Ver.

# **CÓDIGO 6 TIPO: HABITACIONAL MODERNA MEDIANA**

---



#### 4.3.6 TIPO: Habitacional Moderna mediana

CODIGO 6

**Descripción:** Construcciones que generalmente se edifican sin proyecto arquitectónico y ocupan casi el total del terreno, su fachada es de aparente diseño y en su interior no cuentan con una zona vestibular por lo que su funcionalidad se logra mediante el uso de pasillos o atravesando espacios. Los claros varían de 3.50 a 5.00 mts. con recubrimientos y acabados de regular calidad. Se encuentran principalmente, Casa ubicada en una zona habitacional económica en Xalapa, Ver. en zonas tipo habitacional económica y habitacional mediana, y en pocas excepciones en otras zonas.



Casa ubicada en una zona habitacional económica en Xalapa, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zapata aislada o corrida en ambos sentidos de concreto armado; así como mampostería de piedra braza.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Columnas y castillos de concreto armado en secciones mínimas; muros de carga de block, tabique de barro ojo recocido o combinados y cadenas, traveses y contra-traveses de concreto armado en secciones mínimas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Losa concreto armado de 10 cm. De espesor en entrepiso y azotea</li></ul>



ACABADOS



Casas ubicadas en la misma zona habitacional, Xalapa, Ver.

PISOS

- Granito, loseta de cerámica o sintética, mármol, pasta, terrazo, etc.

MUROS Y PLAFONES

- Aplanados: mor tero cemento: arena, pasta, texturizados (zarpeados, Tirol, etc.);
- Lambrines: azulejos económico, losetas cerámicas y
- pintura esmalta en protecciones, barnices en madera y vinílica de mediana calidad.

PUERTAS Y VENTANAS

- Cancelería de fierro estructural, aluminio (natural o de colores) o madera (pino tratado o cedro), con cristales e 3 y 6 mm de espesor (translúcidos, opacos, filtra sol, etc.); puerta de cedro, pino tratado (entabladas o tambor) o metálicas prefabricadas multipanel (rellenas de poliuretano) y puertas corredizas de aluminio en baños.

INSTALACIONES



ELÉCTRICA

- Ocultas a través de poliducto de pvc, salidas de cemento sencillas.

HIDRÁULICA

- Calentador de agua a gas;
- Tanque elevado y tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en distintos diámetros.

SANITARIA

- Descargas sanitarias de muebles con tubería pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de tipo económico o de colores.

ESPECIAL

- Tanque de gas estacionario y cisterna (incluye bomba eléctrica).



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 7 TIPO: HABITACIONAL MODERNA DE SEMILUJO**

CÓDIGO 7

---



#### 4.3.7 TIPO: Habitacional Moderna Semilujo

**Descripción:** Residencia con una edad máxima de 30 años, cuya edificación parte de un diseño arquitectónico previo, empleando para ello materiales de primera calidad y mano de obra especializada. Sus espacios son amplios (claros mayores de 4.00 m. y menores de 10.00 m.) y funcionales, sus fachadas son atractivas con juego de volúmenes y cubiertas en acabados novedosos. Se puede apreciar en su conjunto la estructura, forma y funcionalidad.

Estos inmuebles se construyen generalmente en fraccionamientos habitacionales medios, residenciales o aisladamente en otras zonas, construidos sobre lotes con frentes mayores de 10.00 mts.



Casa ubicada en el Fraccionamiento "Costa de Oro", Boca del Río, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zapata corrida en ambos sentidos de concreto armado y/o mampostería de piedra braza.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Columnas de concreto armado en secciones mínimas; muros de carga de block, tabique de barro rojo recocido o combinados y</li><li>• trabes y contra-trabes de concreto armado en secciones mínimas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Monolíticas de concreto armado de 10 cm. De espesor en reticuladas en uno o ambos sentidos (aligeradas mediante sistemas de: casetones de polietileno, tubo de cartón comprimido, vigueta y bovedilla, etc)</li><li>• En entrepiso y azoteas, coladas sobre cimbras de acabado aparente.</li></ul>





Detalle interior en *salas*, ambas recubiertas con piso de loseta de cerámica.



Detalle de un baño

### ACABADOS

#### PISOS

- Loseta de cerámica o sintética, granito natural, mármol, (placa o losetas) pasta, (en zonas de servicio), terrazo, vitropiso etc.

#### MUROS Y PLAFONES

- Aplanados: en muro mortero cemento: arena, pasta, texturizados (zarpeados, Tirol, etc.);
- Aplanados en plafones: detalles de yesería, pastas, tyrol, etc.
- Detalles de piedras maciza y de cantera en columnas o muros.
- Lambrines en baño y cocina de: azulejos, losetas cerámicas, etc.
- pintura texturizada, vinílica de buena calidad; tejas o impermeabilizantes “app” en losas de azoteas y
- Vitrobloc (detalles en muros).

#### PUERTAS Y VENTANAS

- Cancelaria de: aluminio (natural o de colores) y/o madera (pino tratado o cedro), con cristales de 6 mm de espesor (translucidos, opacos, filtrasol, etc.).
- puerta de: cedro, (tambor y macizas); puertas corredizas de: aluminio en baños;
- ventanas de: fijas, jamba o corredizas



INSTALACIONES

**ELÉCTRICA**

- Oculta a través de poliducto de pvc, cons alidas de arbotantes, centro (dobles o sencillas), apots.

**HIDRÁULICA**

- Accesorios cromados, dorados o porcelana de buena calidad
- Cisterna; bomba hidroneumática y tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en distintos diámetros.

**SANITARIA**

- Descargas sanitarias de muebles con tubería de pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de lujo en diversos colores o estilos

**ESPECIAL**

- Alberca
- Aire acondicionado integral
- Tanque de gas estacionario y portón eléctrico



Casa de semilujo con detalle de fuente en interior de cochera. Fracc. Indeco Animas Xalapa, ver.

Casa de semilujo y detalles de acceso sin acabados. Fracc-Costa de Oro Boca del Río, Ver.







**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 8 TIPO: HABITACIONAL MODERNA DE LUJO**

---



SEGOB  
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

#### 4.3.8 TIPO: Habitacional Moderna Lujo

CÓDIGO 8

**Descripción:** Vivienda de tipo residencial con diseños originales. Cuenta con un proyecto arquitectónico previo, construida sobre terrenos con frentes mayores a los 15.00 m. que regularmente están ubicados en fraccionamientos exclusivos o zonas habitacionales campestres.

Estos diseños se deben a una buena combinación de espacios funcionales, logrados a partir de claros con dimensiones mayores de 6.00 m y acabados de primera calidad que incluso pueden llegar a ser de importación. Muchas de estas residencias cuentan con albercas, fuentes y *Abajo*. detalles decorativos sobresalientes e instalaciones



Residencia de lujo y detalle de acceso principal. Fracc. Costa de Oro



Residencia de lujo y detalle de acceso principal, Fraccionamiento Costa de Oro



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

**CIMENTACIÓN**

- Zapata aislada o corridas en ambos sentidos de concreto armado o mampostería de piedra braza.

**ESTRUCTURA**

- Columna de concreto armado en secciones mínimas y medianas; muros de carga de block o tabique de barro rojo recocido o combinados y trabes de concreto armado en secciones mínimas y medianas.

**CUBIERTAS**

- Losa de concreto armado de 10 cm. de espesor y reticulada en ambos sentidos aligeradas (mediante sistemas de casetones de polietileno, cartón comprimido, vigueta y bovedilla, etc.). En entrepisos y azoteas, coladas sobre cimbras de acabado aparente.



Detalle Interior de sala, con piso de loseta cerámica



Detalle interior de sala con piso de duela.





### ACABADOS

PISOS	MOROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Alfombra, estampados o impresos (en accesos, andadores, cocheras, etc.) loseta de cerámica o sintética, mármol, pasta (zonas de servicio), parquet o duela terrazo, vitro piso, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados en muro de: mortero cemento: arena, pasta, texturizados (zarpeados, tyrol, etc.) y/o yeso y</li><li>en plafones: detalles de yesería, molduras, pastas, rosetones, tyrol, etc.;</li><li>azoteas: losetas de barro, tejas o impermeabilizante "app";</li><li>detalles de: acrílicos en muros o techos, piedra maciza y de cantera en columnas o muros, vitroblocs;</li><li>lambrines en baños y cocinas de: azulejos, losetas cerámicas, etc.;</li><li>papel tapiz en muros y</li><li>pintura: barnices en madera, texturizadas, vinílicas de buena calidad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Cancelería de: aluminio de colores y/o maderas finas, con cristales de 6 mm. de espesor o más gruesos (translucidos, opacos, filtra sol, etc.);</li><li>puerta de: cedro, (macizas, tambor o con vitrales);</li><li>puertas corredizas de: aluminio en baños y</li><li>ventanas: fijas, jamba y corredizas.</li></ul>

### INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>Ocultas a través de poliducto de pvc, con salidas de arbotantes, centro (doble o sencillo), spots, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Accesorios cromados, dorados o esmaltados en diversos colores de buena calidad;</li><li>cisterna;</li><li>bomba hidroneumática y tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en diversos diámetros, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Descargas sanitarias de muebles con tubería de pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de lujo en diversos colores o estilos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Alberca</li><li>Aire acondicionado</li><li>Circuito cerrado de seguridad</li><li>Fuentes</li><li>Portones eléctricos y</li><li>Tanque de gas estacionario</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 9 TIPO: EDIFICIOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL**

---



#### 4.3.9 TIPO: Edificios Habitacionales de Interés Social

CÓDIGO 9

**Descripción:** Edificación habitacional de hasta cinco niveles, construidas en conjuntos, dentro de una zona determinada para dicho fin. Se edifican a partir de un diseño arquitectónico y urbano, estos cuentan con dos o cuatro departamentos por nivel.

Se identifican fácilmente por estar ubicados en fraccionamientos o unidades de interés social.



Edificio prototipo.  
De cinco niveles y dos departamentos por nivel. Fracc. Jardines de Xalapa, Xalapa, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Losa de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en ambos sentidos de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Muros de carga de block o tabique de barro rojo recocido en acabados común o aparente, concreto armado y escalera de concreto armado o acero estructural.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De concreto armado de 10 cm de espesor en entrepisos y azoteas; coladas sobre cimbra de acabado aparente.</li></ul>





### ACABADOS



Disposición en conjunto de tres edificios de cuatro niveles

INFONAVIT Lomas del Sumidero. Xalapa, Ver.

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Cemento pulido (en color o natural), loseta acrílica y/o pasta.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados: mortero cemento: arena o texturizados</li><li>pintura vinílica económica y lambrines de azulejo económico y/o acrílico en baño y cocinas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Cancelería de fierro estructural, aluminio con cristales e 3 mm de espesor</li><li>puerta tipo tambor de tipo tratado o de lámina rellenas de poliuretano.</li></ul>

### INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>Ocultas a través de poliducto de pvc, con salidas centro sencillas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Accesorios de tipo económico y tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en diversos diámetros.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Descargas sanitarias de muebles y bajantes de aguas negras de tubería de pvc en diversos diámetros y muebles sanitarios de tipo económico</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ninguna</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 10 TIPO: EDIFICIOS HABITACIONALES ECONÓMICOS**





4.3.10 TIPO: Edificios Habitacionales  
Económicos

**Descripción:** Edificios regularmente de fachadas lisas y hasta de cinco niveles de altura. Por lo general, son utilizados como apartamentos en renta o condominio. Su estructura está basada en muros de carga, por lo tanto sus espacios son de dimensiones mínimas, claros de 3.00 a 5.00 m. con acabados y materiales de bajo costo.

Se encuentran con regularidad en zonas habitacionales económicas o dentro del primer cuadro de las ciudades.



Vista parcial de apartamentos de dos niveles, Veracruz, Ver.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Corrida en uno o ambos sentidos, de mampostería de piedra braza o zapata de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Columnas de concreto armado en secciones pequeñas; muros de carga de block o tabique rojo recocido y</li><li>trabes de concreto armado en secciones pequeñas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Losa de concreto armado de 10.00 cm. de espesor, colada sobre cimbra de acabado común.</li></ul>

ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Pisos de loseta acrílica, granito, terrazo y/o pasta.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanados de cal, mortero cemento: arena o yeso, que puede ser de azulejo veneciano o económico en fachadas;</li><li>lambrines en baño y cocina de azulejo tipo económico, loseta acrílica y pintura: cal y/o vinílica en muros y plafones.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Madera de pino o metálicas; cancelería de aluminio blanco, ángulos, fierro tubular, madera de pino o cedro; cristales de 3.00 o 6.00 mm. y protecciones de fierro estructural.</li></ul>



**INSTALACIONES**

<b>ELÉCTRICA</b>	<b>HIDRÁULICA</b>	<b>SANITARIA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta a través de poliducto de pvc, visible o combinada todas con salidas de cemento sencillas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta y/o visible con: tubería y conexiones de cobre o fierro galvanizado;</li><li>• cisterna y</li><li>• tanque elevado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Albañales de cemento simple conexiones y bajantes de aguas negras de pvc o asbesto: cemento, muebles de tipo económico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ninguna</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 11 TIPO: EDIFICIOS HABITACIONALES MEDIANOS**

---



#### 4.3.11 TIPO: Edificios Habitacionales Medianos

CÓDIGO 11

**Descripción:** Edificios para viviendas en apartamentos de hasta cinco niveles de altura con fachadas atractivas. Se encuentran en las zonas habitacionales medias o próximas a éstas.

Están contruidos a partir de un proyecto arquitectónico integral, el cual conjunta espacios para estacionamiento, estructura, forma y función, logrando que el edificio sea cómodo y visualmente



*Edificio vertical de apartamentos con cochera en el interior. Fracc. Costa Verde. Boca del Río, Ver..*



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Losas de cimentación de concreto armado o zapatas corridas en uno o ambos sentidos de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Columnas de concreto armado en secciones medianas;</li><li>muros de carga de tabique de barro rojo recocido;</li><li>muros divisorios de tabique rojo recocido, paneles (convintec, tabla roca, etc);</li><li>trabes de concreto armado en secciones medianas y</li><li>escaleras de concreto armado o acero estructural.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Losas de concreto armado de 10 cm. de espesor y , reticulada en ambos sentidos (aligeradas mediante sistemas de block de cemento simple, casetones de polietileno, tubos de cartón comprimido, vigueta y bovedilla, etc).</li><li>En entresijos y azoteas coladas sobre cimbras de acabado aparente.</li></ul>

**INSTALACIONES**

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>Ocultas a través de poliducto de pvc, con salidas de cemento sencillas. Dobles o tipo spot, este último en accesos y pasillos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Accesorio de buena calidad;</li><li>cisterna y</li><li>tubería tronconal y ramaléos con tubo de cobre en diversos diámetros.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bajante de agua negra de pvc,</li><li>Descargas sanitarias de muebles con tubería de pvc en diversos diámetros y</li><li>muebles con sanitarios de lujo en diferentes colores y estilos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aire acondicionado integral</li><li>Alberca y elevador en algunos casos</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 12 TIPO: EDIFICIOS HABITACIONALES DE SEMILUJO**

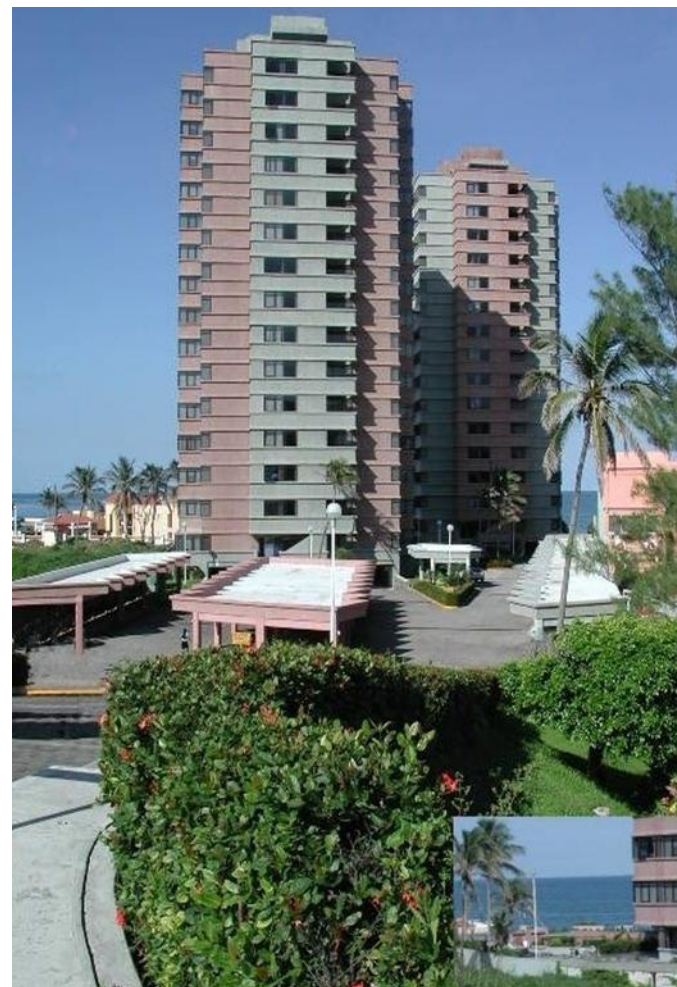




#### 4.3.12 TIPO: Edificios Habitacionales de Semilujo

**Descripción:** Edificio de varios niveles Destinados como apartamentos u oficinas en condominio. Se ubica en zonas residenciales o cercanas a estas. Están contruidos a Partir de un diseño arquitectónico y de ingeniería el cual, conjunta estructura, forma y funcionalidad, resaltando su estética. Son edificios sobresalientes de las construcciones adyacentes en la zona.

Estas construcciones, por norma, cuentan con áreas para estacionamiento, elevador y zonas de servicio.



Fraccionamiento *Costa de Oro*. Boca del Río, Ver. *Verde*. Boca del Río, Ver.



Torre de apartamentos en condominio *Costa Diamante*, en Boca del Río, Ver.

### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficial: Corrida en uno o sentidos de: zapata de concreto armado o losas de concreto.</li><li>• Profunda: Pilotes de concreto armado (anclados o colados en sitio).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marcos rígidos de: acero estructural o concreto armado, formados mediante el sistema de columnas y vigas con secciones de mediano a gran tamaño, dependiendo del número de niveles y la dimensión de los claros;</li><li>• muros divisorios: tabique de barro rojo recocido, convintec, paneles, etc. y</li><li>• escaleras de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Losa reticulada en uno o Ambos sentidos aligeradas mediante sistemas de: block de cemento, simple de casetones polietileno, tubos de cartón comprimido, vigueta y bovedilla, etc, coladas sobre cimbras de acabado aparente o</li><li>• nervaduras TT con recubrimiento de concreto armado de 5cm. de espesor.</li><li>• Todo ello en entrepisos y azoteas.</li></ul>

### ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alfombra, loseta de cerámica, duela, granito, mármol, terrazo, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aplanados mortero y/o texturizados sobre muros y plafones;</li><li>• Pintura vinílica;</li><li>• Lambrines de azulejo, loseta cerámica o acrílico, mármol en baños y cocinas, y</li><li>• Tapicería en muros interiores</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cancelaria de: aluminio de colores, madera fina, con cristales translucidos, opacos, filtrasol, etc. de 6 mm. de espesor o más gruesos</li><li>• portones de: aluminio, fierro colado, madera de cedro, metálico relleno de poliuretano, etc.;</li><li>• puertas de: cedro en tambor o macizas; puertas corredizas de: aluminio en baños y</li><li>• ventanas tipo: fijas, jamba, corredizas, dependiendo el proyecto.</li></ul>





**INSTALACIONES**

<b>ELÉCTRICA</b>	<b>HIDRÁULICA</b>	<b>SANITARIA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta a través de poliducto de pvc, con salidas de cemento sencillas. Dobles o tipo spot, este último en accesos y pasillos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso Caldera (en algunos casos existen calentadores individuales a gas, dentro de los pozos de luz o de servicio);</li><li>• cisterna;</li><li>• bomba hidroneumática;</li><li>• hidrantes para incendios y</li><li>• tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en diversos diámetros, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bajante de agua negra y pluviales de pvc o asbesto: cemento en diversos diámetros y</li><li>• muebles con sanitarios de lujo en diferentes colores o estilos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aire acondicionado integral,</li><li>• Alberca (incluyendo equipo),</li><li>• Circuito cerrado de seguridad,</li><li>• Elevador,</li><li>• Planta de tratamiento de aguas residuales (no necesariamente),</li><li>• Sistema de detección de incendios (no necesariamente) y</li><li>• Tanque de gas de gran capacidad.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 13 TIPO: COBERTIZOS**

---



#### 4.3.13 TIPO: Cobertizos

**Descripción:** Construcciones a base de elementos estructurales de tipo ligero, compuesto por cubiertas y vigas apoyadas sobre columnas, polines o pies derechos y muros circundantes, su uso es de fines diversos.





**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

<b>CIMENTACIÓN</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CUBIERTAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Dados de concreto simple y zapatas aisladas en dimensiones mínimas de concreto armado o mampostería.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Columnas de concreto armado, piedra de cantera, polines o pies derechos de madera o acero estructural.</li><li>vigas de acero estructural de tipo ligero (ángulos, montenes, tubulares, etc.), o madera (incluye solerillas o alfajillas de madera).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Lamina de: asbesto-cemento cartón asfaltado, galvanizada, zinc o</li><li>teja de barro recocido o asbesto</li></ul>

**ACABADOS**

<b>PISOS</b>	<b>MUROS Y PLAFONES</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Piso de: concreto en acabados escobillado, impresos, martelinados, pulidos (natural o en colores), etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aplanado con mortero en los casos de que existan columnas de concreto armado.</li><li>pintura: barnices, esmalte o vinílica en elementos estructurales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No tienen</li></ul>

**INSTALACIONES**

<b>ELÉCTRICA</b>	<b>HIDRÁULICA</b>	<b>SANITARIA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Visible (con algunas excepciones) y con salida de centro sencilla.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No tienen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No tienen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ninguna</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 14 TIPO: INDUSTRIALES COMERCIALES ECONÓMICOS**

---



#### 4.3.14 TIPO: Industriales Comerciales Económicos

**Descripción:** Cubiertas sostenidas por columnas en secciones pequeñas o medianas, de forma cuadrada o redonda. El elemento principal en la estructura, en virtud de que dichas cubiertas generalmente carecen de muros.

Debido a su uso, una de sus principales características es la altura de las cubiertas respecto al suelo.



Acceso principal de la "USBI" Xalapa, Ver. Donde se aprecia la estructura, columnas y armaduras de alma abierta de acero.



Llantera General Tire, Xalapa, Ver. Se pueden apreciar sus columnas en concreto armado dispuestas en línea.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

##### CIMENTACIÓN

- Zapatas de concreto armado, aisladas o corridas en uno o ambos sentidos.

##### ESTRUCTURA

- Columnas de acero estructural, armaduras de lama o concreto armado
- vigas de acero estructural, alma abierta o concreto armado.

##### CUBIERTAS

- Lamina de: asbesto-cemento galvanizada, multipanel, zinc, etc.



**ACABADOS**

<b>PISOS</b>	<b>MUROS Y PLAFONES</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>concreto simple o armado en acabados de escobillado, impresos pulidos (natural o en Colores), etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>pintura: barnices, esmalte o vinílica en elementos estructurales.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No tienen</li></ul>

**INSTALACIONES**

<b>ELÉCTRICA</b>	<b>HIDRÁULICA</b>	<b>SANITARIA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Visibleo ocult, mediante tubos tipo conduit y con salida de centro sencilla, doble, normalmente para lámparas de halógeno..</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dependiendo del uso del inmueble, podrían ser de cobre.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No tienen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dependiendo del uso del inmueble, éste podría tener algún tipo de instalación especial.</li></ul>





**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 15 TIPO: INDUSTRIALES COMERCIALES MEDIANOS**

---



#### 4.3.15 TIPO: Industriales Comerciales Medianas

**Descripción:** Construcción tipo *bodega* con interior de grandes claros, libre de muros intermedios. Estructura a base de marcos rígidos que son de acero, concreto armado o en su caso cubierta metálica autosoportada (nave de lámina estructural galvanizada).

Se distingue por su altura respecto al suelo que tiene en el punto medio de la nave la parte más alta de la cubierta. A diferencia de las construcciones industriales tipo 14 (comerciales económicas) cuentan con muros perimetrales.

Se localizan generalmente en la periferia de las localidades o en las zonas industriales



Fachada principal de una bodega, puerta tipo bandera de metal y estructuras de acero.

CÓDIGO 15



Interior de una nave de fin industrial, armaduras de "alma abierta" de acero estructural



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

# Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

Sembrado de marcos rígidos de acero estructural tipo 1, sin cubierta.



Colocación de una cubierta auto soportada



Vista exterior de una bodega con cubierta metálica autosoportante



Acabado final al interior de una cubierta metálica autosoportante sobre las vigas de acero.



### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficial: zapatas de concreto armado aisladas o corridas en uno o ambos sentidos.</li><li>• Profunda: pilotes de concreto armado anclados o colados en sitio. Esto depende de la estabilidad del suelo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Columnas de acero estructural, armaduras de lama abierta o maciza tipo "I" o concreto armado;</li><li>• Muros de carga perimetrales de block o tabique rojo recocido y</li><li>• vigas de acero estructural, armadura alma abierta o maciza tipo "I" y concreto armado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lamina de: asbesto-cemento, fibrocemento, galvanizada, multipanel, etc.</li></ul>

### ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Piso de concreto armado o simple, con acabados escobillado, impreso, pulido natural o en colores</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pintura en elementos estructurales: barnices, esmalte o vinílica y</li><li>• Pintura en muros: cal esmalte o vinílica.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Portones de acero tipo bandera o cortinas de acero, en accesos principales y</li><li>• Ventanas de acero tubular o estructural (ángulos) o celosías de barro o cemento.</li></ul>

### INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bifásica o monofásica, oculta o visible, mediante tubos tipo conduit y con salida de centro sencillas y múltiple. Por lo general para lámparas de halógeno.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta o visible de cobre.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tubería y conexiones de pvc o tubería de cemento simple.</li><li>• Muebles tipo económico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Puede tener: aire acondicionado o cebollas para ventilación y</li><li>• Portones eléctricos</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 16. TIPO: PLAZA COMERCIAL ESPECIAL**





SEGOB  
ESTADO DE VERACRUZ

Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

#### 4.3.16 TIPO: Industriales Comerciales Especial

**Descripción:** Edificación horizontal con interiores amplios: altura de más de 6.00 m., espacio libre de muros interiores y sobresaliente superficie cubierta. Para ello se emplean superestructuras, logradas a partir del diseño y hechura de perfiles pesados o tridimensionales y elementos estructurales de alta resistencia.

Estas construcciones se caracterizan por estar edificadas a partir de un proyecto integral, el cual une los conceptos de estructura, forma y función, logrando con ello un edificio de características sobresalientes.

Por lo general se usan como centros de convenciones, gimnasios, supermercados.



Interior de vestíbulo lateral) WTC. Detalle elevador panorámico, escalera y estructura en cubiertas.



Fachada principal "World Trade Center", Boca de Río, ver.



Área de exposiciones. superficie lograda gracias a estructura tridimensional



Gimnasio de la Universidad Veracruzana de Xalapa, Ver. Interiores de grandes claros logrados con el uso de armaduras de alma abierta sostenidas por cuatro columnas de concreto armado, dispuesta en retícula hacia el centro del mismo

Centro comercial, Xalapa, Ver. Espacio interior logrado usando una estructura tridimensional, sostenida con columnas de acero macizo tipo II dispuestas en retícula.



### SISTEMA CONSTRUCTIVO

#### CIMENTACIÓN

- Superficial: zapatas de concreto armado aisladas o corridas en uno o ambos sentidos.
- Profunda: pilotes de concreto armado hincados o colocados en sitio, dependiendo de la estabilidad del suelo.

#### ESTRUCTURA

- Columnas de acero estructural, armaduras de alma abierta o maciza tipo "I" o concreto armado;
- Muros de carga perimetrales de block de cemento o Split face, tabique rojo recocido (común o aparente), y
- vigas de acero estructural, armadura alma abierta o maciza tipo "I", concreto armado o tridimensionales

#### CUBIERTAS

- Lamina de acrílicos, galvanizadas y paneles en sus diferentes presentaciones o marcas.





**ACABADOS**

<b>PISOS</b>	<b>MUROS Y PLAFONES</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>concreto armado o simple, con acabados escobillado, impreso, o martelinado, duela, mármol, esporádicamente, pulid natural o en colores</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pintura en elementos estructurales: esmalte o vinílica y</li><li>Pintura en muros: texturizados o vinílica.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Cancelería de aluminio de colores con cristales de 6 mm de espesor o más, que suelen ser traslucidos, opacos, filtrasol.</li><li>Puertas eléctricas de aluminio, fierro estructural y</li><li>Ventanas fijas o corredizas, dependiendo del proyecto.</li></ul>

**INSTALACIONES**

<b>ELÉCTRICA</b>	<b>HIDRÁULICA</b>	<b>SANITARIA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>oculta o visible, mediante tubos tipo conduit o poliducto de pvc y con salida de centro múltiples. Por lo general para lámparas de halógeno.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>tubería de cobre en diferentes diámetros</li><li>cisterna</li><li>bomba hidroneumática e hidrante y en ocasiones detectores de humo para casos de incendios</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería y conexiones de pvc y</li><li>Muebles sanitarios de diferentes colores o estilos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Puede tener: aire acondicionado o cebollas para ventilación y</li><li>Portones eléctricos y</li><li>Redes (telefónicas, en algunos casos con comunicación a través de "hardware"), sistema de seguridad.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 17 TIPO: PLAZA COMERCIAL DE SEMILUJO**



#### 4.3.17 TIPO: Plaza Comercial de Semilujo

**Descripción:** Conjunto de locales comerciales, establecidos alrededor de pasillos o vestíbulos. Están diseñados y construidos a partir de un proyecto integral, formando un sólo edificio el cual, cuenta además, con zonas de carga y descarga, estacionamiento y servicios generales. Por lo general el edificio es de un sólo nivel.

Suelen localizarse como hito principal en la zona comercial medio o de lujo dentro de algunas ciudades.



Pasillo central o vestíbulo central, en el cual se aprecian los claros internos. Plaza Mocambo Boca del Río Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO



##### CIMENTACIÓN

- Zapata de concreto armado, aisladas o corridas en uno o ambos sentidos

##### ESTRUCTURA

- Columnas de: cero estructural
- (armadura de alma abierta o maciza) o concreto armado;
- ' muros de carga de: block o tabique rojo recocido y
- ' vigas de: acero estructural (armaduras de alma abierta o maciza) y/o concreto armado que en casos aislados podrán ser de madera.

##### CUBIERTAS

- Laminas: acrílicas, paneles (en diferentes presentaciones o marcas ) o teja en azoteas y ' losas reticuladas en Uno o ambos sentidos, aligeradas mediante sistemas de casetones de polietileno, vigueta y bovedilla, doble T. En entrepisos y azoteas.



Acceso principal plaza "Crystal", Xalapa, Ver.

**ACABADOS**

**PISOS**

- Concreto, estampados o impresos, granito; losetas cerámicas, mármol, martelinados, y algunos probables detalles de cemento pulido natural o en colores.

**MUROS**

- Pintura en elementos estructurales: barnices, esmalte o vinílica, todas de buena calidad y
- 'pintura en muros y plafones: texturizadas o vinílica, ambas de buena calidad.

**PUERTAS Y VENTANAS**

- Cancelaría de: aluminio de colores con cristales translucidos, opacos, filtra sol, etc. de 6 mm de espesor o más gruesos y 'puertas eléctricas de: aluminio, fierro colado o estructural.

**INSTALACIONES**

**ELÉCTRICA**

- Trifásica;
- oculta, mediante tubos tipo conduit y con salida de centro múltiple, para lámparas de halógeno y
- subestación eléctrica ésta última no necesariamente.

**HIDRÁULICA**

- Tubería de cobre en diferentes diámetros;
- 'bomba hidroneumática;
- 'cisterna y
- 'tanques elevados.

**SANITARIA**

- Tubería y conexiones de pvc y albañales de cemento
- simple, en diferente diámetros y
- 'muebles sanitarios de diferentes colores o estilos que incluye lavabos, mingitorios y tazas.

**ESPECIAL**

- Sistema integral de aire acondicionado (dependerá principalmente de las características de la localidad);
- 'hidrantes y en algunos casos detectores de humo en el caso de incendio;
- 'portones eléctricos;
- 'redes: telefónicas, de comunicación para "hardware" y
- 'circuitos cerrados de vigilancia



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 18 TIPO: PLAZA COMERCIAL DE LUJO**





#### 4.3.18 TIPO: Plaza Comercial de lujo

**Descripción:** Edificio conformado por locales comerciales, distribuidos alrededor de pasillos o vestíbulos de alturas y superficies de gran tamaño. Diseñados a partir de un proyecto integral, cuenta con zonas de carga y descarga, estacionamientos y servicios generales. Estos edificios son de uno o dos niveles exceptuando pequeñas zonas o locales que pueden estar desplantados en más de dos niveles. Por sus dimensiones cuentan con instalaciones especiales como, sistema de aire acondicionado, subestación eléctrica, elevadores, etc.



Vista interior.

Vestíbulo principal donde se aprecia el elevador



Detalle de

locales de la plaza Las Animas, espacios amplios logrados a base de estructuras tridimensionales con doble altura, Xalapa, Ver.



Pasillo o vestíbulo central, en el cual se aprecian los grandes espacios internos.



Vista del estacionamiento. Plaza Las Américas, Boca del Río, Ver.



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

**CIMENTACIÓN**

- Superficial: zapatas de concreto armado: aisladas o corridas en uno o ambos sentidos.
- Profunda: pilotes de concreto armado hincados o colados en sitio, que dependen de la estabilidad del suelo

**ESTRUCTURA**

- Columnas de: acero estructural que son armaduras de alma abierta o macizas o concreto armado;
- muros de carga de: block o tabique rojo recocido y
- vigas de acero estructural que son armaduras de alma abierta o macizas, concreto armado o madera en algunos casos y estructuras tridimensionales

**CUBIERTAS**

- Láminas de: acrílicos, paneles (en sus diferentes presentaciones o marcas), teja. En azoteas y
- losas: reticuladas en uno o ambos sentidos, aligeradas mediante sistemas de casetones de polietileno, vigueta y bovedilla, doble T en entrepisos y azoteas

**ACABADOS**

**PISOS**

- Concreto estampados o impresos, mármol, losetas cerámicas y terrazos.

**MUROS Y PLAFONES**

- Falsos plafones: tabla roca, molduras, texturizados; pintura en elementos estructurales: esmalte o vinílica de buena calidad;
- pintura en muros texturizadas o vinílica de buena calidad y
- lambrines en baños: loseta cerámica o mármol.

**PUERTAS Y VENTANAS**

- Cancelaria de: aluminio de colores con cristales translucidos, opacos, filtra sol, etc. De 6 mm de espesor o mas gruesos y puertas aluminio, fierro colado o estructural.





INSTALACIONE		
<b>ELÉCTRICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bifásica o trifásica, oculta, mediante tubos tipo conduit y con salidas de centro múltiples para lámparas de halógeno o tipo spot y</li><li>• ' subestación eléctrica.</li></ul>	<b>HIDRÁULICA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ' Tubería y conexiones de pvc, albañales de cemento simple en diferente diámetros y</li><li>• ' muebles sanitarios de diferentes colores o estilos que incluyen lavabos, mingitorios y w.c.</li></ul>	<b>SANITARIA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tubería y conexiones de pvc y</li></ul> Muebles sanitarios de diferentes colores o
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sistema integral de aire acondicionado (dependerá principalmente de las</li><li>• características de la localidad);</li><li>• depósito de basura;</li><li>• elevador;</li></ul>	<b>ESPECIAL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• escaleras eléctricas;</li><li>• incinerador( no necesariamente);</li><li>• 'hidrantes y detectores de humos en caso de incendios; ' planta de tratamiento de agua</li><li>• Residuales ( no necesariamente);</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• portones eléctricos:</li><li>• redes telefónicas y en</li><li>• Algunos casos de comunicación hardware y</li><li>• sistemas de seguridad, etc.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 19 TIPO: EDIFICIO COMERCIAL ECONÓMICO**

---



#### 4.3.19 TIPO: Edificio comercial Económico

**Descripción:** Edificios de hasta cinco niveles y en acabados sencillos. Por lo general están contruidos a partir de espacios mínimos con claros menores de 5.00 m., generados por muros de carga reforzados con columnas y vigas de concreto armado en secciones que van de pequeñas a medianas. Normalmente son utilizados para locales comerciales en la planta baja y oficinas o despachos en los pisos subsecuentes.

Se localizan con regularidad en las zonas comerciales popular o dentro del primer cuadro de las ciudades, con algunas excepciones.



CÓDIGO 19

Fachada en acabados simples. Edificio comercial. Av. Américas. Xalapa, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

##### CIMENTACIÓN

- Aisladas o corridas en uno o ambos sentidos de: mampostería de piedra braza o zapata de concreto armado y losa de cimentación, que dependerá de la altura y la estabilidad del terreno.

##### ESTRUCTURA

- Columnas de: concreto armado con secciones pequeñas o medianas;
- muros de carga de: block o tabique rojo recocido;
- trabes de: concreto armado, en secciones pequeñas o medianas y escaleras de concreto armado o acero estructural.

##### CUBIERTAS

- Losa de: concreto armado en entrepisos y azoteas de 10.00 cm. de espesor, colada sobre cimbras de acabado común.



ACABADOS

**PISOS**

- Loseta acrílica, granito, terrazo y/o pasta

**MUROS Y PLAFONES**

- Aplanados de: mortero o yeso (en ocasiones puede ser de azulejo económico o de cerámica en fachadas); ' lambrines en baños de: azulejo tipo económico, loseta cerámica, etc. y
- ' pintura de: cal y/o vinílica en muros y plafones.

**PUERTAS Y VENTANAS**

- Cancelería de: aluminio blanco, ángulos, fierro tubular, etc.; cristales de 3.00 a 6.00 mm. de espesor, en diversos tipos;
- protecciones de fierro colado (en ocasiones) y
- puertas de madera, aluminio, metálicas o cortina metálica en locales de la planta baja.



Fachada de acabados simples. Edificio C.F.E. Xalapa, Ver.



Edificio TELMEX. Muros aparentes dejando ver la estructura de concreto armado. Xalapa, Ver.



**INSTALACIONES**

**ELÉCTRICA**

- Oculta a través de tubos tipo conduit de pvc, visible o combinada todas con salidas de centro sencillas.

**HIDRÁULICA**

- Accesorios y llaves de tipo económicos;
- cisterna y
- tubería y conexiones de cobre o fierro galvanizado.

**SANITARIA**

- Albañales cemento simple;
- muebles de tipo económico con ;
- conexiones y bajantes de aguas negras de pvc o asbesto: cemento.

**ESPECIAL**

- Aire acondicionado individual



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 20 TIPO: EDIFICIO COMERCIAL MEDIANO**

---





#### 4.3.20 TIPO: Edificio Comercial mediano

**Descripción:** Edificio conformación horizontal o vertical de uno o cinco niveles, con acabados de buena calidad en fachadas e interiores, están contruidos a partir de espacios amplios generados por un diseño estructural a base de columnas y vigas de acero o concreto armado, en secciones de tamaño mediano. Se localizan con regularidad en las zonas comercial medio u otras adyacentes a estas.



Hotel Fiesta Inn. Edificio con acabados de buena calidad y espacios interiores. Edificado a partir de estructura de concreto armado combinada con muros de carga, Veracruz, Ver.



Fachada lograda mediante el empleo de cristales de color. Ofrece características estéticas y además su comportamiento ante la radiación solar, permite clasificarlos como cristales de control ambiental. Xalapa, Ver.





#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

##### CIMENTACIÓN

- Superficial: zapatas de concreto armado aisladas o corridas en uno o ambos sentidos y losas de cimentación.
- Profunda: pilotes de concreto armado anclados o colados en sitio, estos últimos dependerán de la altura del edificio y de la resistencia del suelo.

##### ESTRUCTURA

- Columnas de: acero estructural o concreto armado en secciones que van de mínimas a medianas;
- muros de carga de: tabique de barro rojo recocido;
- muros divisorios de: tabique rojo recocido, paneles (convintec, tabla roca, etc) y
- vigas de: acero estructural o concreto armado en secciones que van de mínimas a medianas.

##### CUBIERTAS

- Losa reticulada, en uno o ambos sentidos aligeradas mediante sistemas de: block de cemento simple, casetones de polietileno, tubos de cartón comprimido, vigueta y bovedilla o en su caso losacero. En entrepisos y azoteas. Coladas sobre cimbras de acabado aparente



Restaurante VIPS, local de espacios bien logrados, esto se debe gracias a un sistema estructural reticulado formado por columnas y vigas de concreto armado. Xalapa, Ver.



## ACABADOS

### PISOS

- Alfombra, loseta de cerámica, duela, granito, mármol, parquet, terrazo, etc

### MUROS Y PLAFONES

- Aplanados: mortero o texturizados;
- pintura: texturizadas y vinílica. De regular a buena calidad y
- lambrines de: azulejo, loseta cerámica, acrílico, cantera, mármol en baño y cocinas, algunas veces en andadores, fachadas o pasillos y tapicería en muros interiores.

### PUERTAS Y VENTANAS

- Cancelaria de: aluminio de colores y/o madera finas, con cristales translucidos, opacos, filtra sol, etc. de 6 mm de espesor o más;
- portones de: aluminio, fierro, madera de cedro, metálico relleno de poliuretano, etc.;
- puertas de: acero forrado, acrílicos, cedro (tambor y macizas), cristal, metálicas rellenas de poliuretano, etc. y
- ventanas tipo: fijas, jamba o corredizas.



**INSTALACIONES**

**ELÉCTRICA**

- Oculta a través de poliducto de pvc, con salidas de centro sencillas, dobles o tipo spot (éste último en accesos y pasillos, principalmente).

**HIDRÁULICA**

- Accesorios en baños de buena calidad;
- cisterna,
- bomba hidroneumática (no necesariamente);
- tanque de agua elevado y tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en diversos diámetros, etc.

**SANITARIA**

- Bajantes de aguas negras de pvc o asbesto: cemento en diversos diámetros y
- muebles sanitarios de lujo en diferentes colores o estilos

**ESPECIAL**

- Bajantes de aguas pluviales;
- elevador;
- estacionamiento cubierto o descubierto;
- sistema integral de aire acondicionado;
- sistema de detección de incendios y
- sistema de seguridad, compuestas por alarmas,
- circuito cerrado de televisión, etc



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 21 TIPO: EDIFICIO COMERCIAL DE LUJO**



#### 4.3.21 TIPO: Edificio Comercial de Lujo

**Descripción:** Edificio contemporáneo de gran altura, diseñado con espacios interiores amplios, generados por la disposición de estructuras distribuidas a partir de una retícula empleando para ello sistemas constructivos a base de marcos rígidos.

El proyecto es integral, cuida la distribución y proporción de los espacios. Es un edificio que por sus dimensiones y su ubicación respecto a los linderos del terreno, puede ser observado por cualquiera de sus lados, sobresaliendo por su altura y acabado exterior.

Son atractivos visualmente por sus volúmenes y por los materiales empleados. Se edifican en zonas, consideradas como comercial de lujo u otras adyacentes a estas. Este tipo de construcciones existen en las ciudades medianas y grandes.



Edificio Animas, torre de gran altura con fachada lisa lograda a partir del uso de cristalería. Xalapa, Ver.



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

**CIMENTACIÓN**

- Superficial: zapata de concreto armado aisladas o corridas en uno o ambos sentidos y losas de cimentación.
- Profunda: pilotes de concreto armado anclados o colados in situ,
- dependiendo de la altura del edificio y la resistencia del suelo

**ESTRUCTURA**

- Columnas de: acero estructural o concreto armado en secciones que van de medianas a grandes;
- muros divisorios de: tabique rojo recocido, paneles (convintec, tabla roca, etc) y
- vigas de: acero estructural o concreto armado en secciones que van de medianas a grandes.

**CUBIERTAS**

- Losa reticulada en uno o ambos sentidos aligeradas mediante sistemas de: block de cemento simple, casetones de polietileno, tubos de cartón comprimido, vigueta y bovedillas coladas sobre cimbras de acabado aparente; joist-losa, losacero, o nervaduras doble T con recubrimiento de concreto armado de 5 cm. de espesor.



Hotel Fiesta Americana Inn edificio de grandes espacios interiores con acabados de lujo, Boca del Río, Ver.





ACABADOS

PISOS

- Alfombra, loseta de cerámica, duela, granito, mármol, parket y terrazo.

MUROS Y PLAFONES

- Aplanados: mortero cemento: arena y/o texturizados;
- falsos plafones: tabla roca, molduras y texturizados;
- pintura: texturizada o vinílica, de buena calidad y
- lambrines en andadores, baños, fachadas y pasillos de: azulejo, loseta de cantera, cerámica, acrílica, mármol y tapicería en muros interiores.

PUERTAS Y VENTANAS

- Cancelaria de: aluminio de colores y/o maderas finas, con cristales translucidos, opacos, filtra sol, etc. de 6 mm. de espesor o más gruesos.
- portones de: aluminio, fierro colado, madera de cedro, metálico relleno de poliuretano, etc.;
- puertas de: acero estructural forrado, acrílicos, cedro (tambor), cristal, metálicas rellenas de poliuretano, etc. y
- ventanas tipo: fijas, jamba, corredizas.



Hotel continental Plaza. Edificio vertical ubicado en Boca del Río, Ver.



Vista de elevador panorámico



Detalle de alberca cubierta





**INSTALACIONES**

**ELÉCTRICA**

- Bifásica o trifásica, oculta a través de tubos conduit de pvc (flexibles o rígidos), y/o de fierro galvanizado con salidas de centro sencillas o múltiples tipo "spot" en accesos y pasillos principalmente o lámparas de halógeno y sub-estación eléctrica.

**HIDRÁULICA**

- Accesorios de buena calidad;
- bomba hidroneumática;
- cisterna;
- caldera;
- tanque de agua elevado y tubería troncal y ramaléos con tubo de cobre en diversos diámetros.

**SANITARIA**

- Bajantes de aguas negras de pvc o asbesto: cementos en diversos diámetros y
- muebles sanitarios de lujo en diferentes colores o estilos.

**ESPECIAL**

- Bajantes de aguas pluviales;
- elevador interior o panorámico;
- estacionamiento cubierto, descubierto, o mixto;
- hidrantes para incendios;
- incinerador;
- sistema integral de aire acondicionado ;
- sistemas de comunicación,
- (Hardware, telefonía, etc.);
- sistema de detección de incendios y
- sistemas de seguridad
- (alarmas, cámaras de circuito cerrado de TV, puertas eléctricas, etc.)



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 22 TIPO: EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO**

---



#### 4.3.22 TIPO: Edificio de Estacionamiento

**Descripción:** Edificio diseñado para estacionamiento vehicular de dos o más niveles, estos se encuentran generalmente, anexos a otros edificios comerciales, Cuenta con grandes estructuras de acero o concreto diseñadas para el soporte de cargas vivas, su principal característica son las rampas de ascenso y descenso, por lo general, tienen acabados rústicos y señalizaciones en su interior de tipo vial.



Vista principal de un acceso principal, mediante rampas y vista parcial del segundo nivel



Estacionamiento de dos niveles, soportado por estructura de acero estructural, Plaza Museo, Xalapa, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

##### CIMENTACIÓN

- Superficial: zapata de concreto armado aisladas o corridas en uno o ambos sentidos o losas de cimentación.
- Profunda: pilotes de concreto armado anclados o colados en sitio, dependerá de la altura del edificio y de la resistencia del suelo.

##### ESTRUCTURA

- Columnas: de acero estructural o concreto armado en secciones que van de medianas a grandes y
- Vigas: de acero estructural, armaduras de alma abierta o concreto armado en secciones que van de medianas a grandes.

##### CUBIERTAS

- Joist-losa, losacero, nervaduras doble "T", vigas tipo "Ashtto", con un recubrimiento concreto armado de 10 cm. de espesor.



#### ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>Cemento pulido o rayado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pintura: epóxica, esmalte o vinílica de regular calidad en elementos</li><li>estructurales y espacios viales lo que es señalizaciones.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>' Puertas de acero tipo bandera o cortinas de acero en el acceso principal.</li></ul>

#### INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>Oculto o visible a través de tubos conduit de pvc</li><li>(flexibles o rígidos), y/o de fierro galvanizado con salidas de centro para lámparas de halógeno.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tubería troncal y ramaleos con tubo de cobre en diversos diámetros.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pvc o cemento simple para conexión del módulo sanitario.</li><li>Muebles sanitarios económicos o de cemento.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bajantes de aguas pluviales y elevador en algunos casos.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 23 TIPO: ALBERCA ECONÓMICA**

---



#### 4.3.23 TIPO: Alberca Económica

**Descripción:** Alberca con dimensiones menores de 125.00 m<sup>2</sup>., profundidad uniforme de 1.00 m. en promedio, que carece de instalaciones especiales calefacción y filtrado. Cuenta solamente con suministro de agua y el desagüe correspondiente. Se construyen en casas tipo moderno mediana, semi-lujo, centros recreativos y jardín de niños. Por lo general tienen acabados en azulejos de tipo económico o pintura especial para albercas.



Alberca de poca profundidad con acabados sencillos, no cuenta con instalaciones especiales. Casa habitación, Xalapa, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Losa de cimentación con contratraves de concreto armado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Muros de piedra o tabique rojo, castillos y cadenas de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No hay</li></ul>

#### ACABADOS

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Azulejos económicos y/o pintura especial para albercas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• . Aplanados en muros, azulejos económicos;</li><li>• lambrines de azulejo económico.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Angostas banquetas de concreto <i>escobillado</i> y</li><li>• escalera marina de fierro galvanizado o</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• pintura especial para albercas.</li></ul>	acero inoxidable (no necesariamente).
--	---	---------------------------------------

INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• No necesariamente</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tubería y conexiones de cobre o fierro galvanizado en diversas dimensiones, que se utilizan exclusivamente para el llenado de ésta.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Albañales de cemento, para el desagüe</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No hay</li></ul>





**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 24 TIPO: ALBERCA MEDIANA**

---



#### 4.3.24 TIPO: Alberca Mediana

**Descripción:** Alberca con acabados de regular a buena calidad, dimensiones que pueden llegar a ser de 240.00 m<sup>2</sup>, profundidad variable o, en su caso, albercas de dimensiones reglamentarias mínimas (25 X 6 m.) Cuenta con las instalaciones necesarias para tratar químicamente el agua

Este tipo de alberca se encuentra en casas residenciales, centros recreativos, edificios comerciales para fines turísticos o en centros deportivos.

Observaciones: en el caso de que esta se encuentre bajo cubierta, deberá clasificarse por separado, de acuerdo a sus características.



Alberca de profundidades variables, buenos acabados sin ser consideradas de lujo. Hotel Fiesta Inn, Veracruz, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Muro y losa de cimentación conforman un sólo elemento monolítico de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>En algunos casos podrán contar con cubiertas como parasoles.</li></ul>

#### ACABADOS



Centro deportivo ferrocarrilero, Xalapa, Ver.

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Azulejos cerámicos, venecianos, pintura especial para albercas de buena calidad</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• .Aplanados en muros, azulejos cerámicos, venecianos o pintura especial para albercas de buena calidad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Banquetas de concreto simple en acabados: escobillado y martelinado y</li><li>• Escalera marina de acero inoxidable o fierro galvanizado (no necesariamente).</li></ul>

#### INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta y visible, con probable iluminación bajo el agua y en superficie luminarias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tubería y conexiones de cobre y/o fierro galvanizado en diversas dimensiones, que se utilizan para el sistema de filtración y purificación</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Albañales de cemento, para el desagüe y de pvc para la conexión de muebles sanitarios de regular calidad (éste último no necesariamente)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bomba</li><li>• Calefacción</li><li>• Gradas (en casos aislados)</li><li>• Sistema de bombeo para filtración y purificación del agua.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 25 TIPO: ALBERCA DE LUJO**

---



#### 4.3.25 TIPO: Alberca de Lujo

**Descripción:** Alberca en acabados de primera calidad, grandes dimensiones mayores de 240.00 m<sup>2</sup>., profundidades variables, que son parte de un proyecto integral, con fines deportivos y recreativos.

Éstas podrán ser de dimensiones reglamentarias para competencias (olímpica) o contar con un diseño estudiado.



Albercas de buenos acabados y diseños. Hotel Fiesta Americana Inn. Boca del Río, Ver.

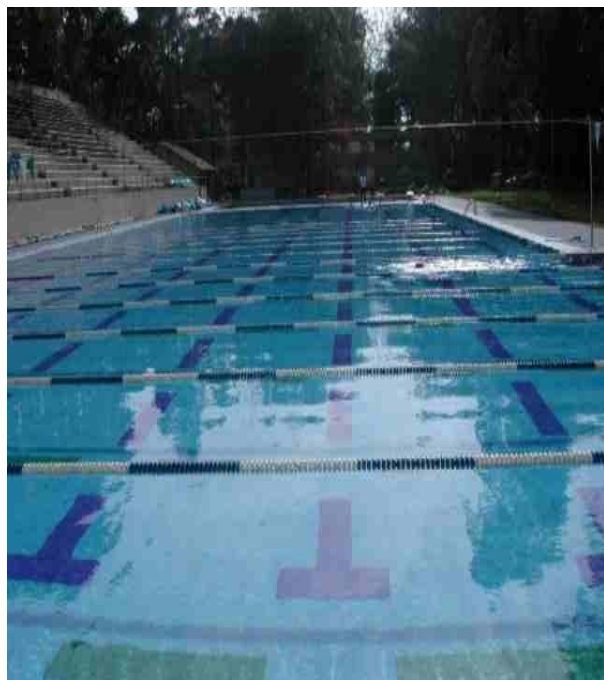
#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	CUBIERTAS
<ul style="list-style-type: none"><li></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Muro y losa de cimentación conforman un elemento monolítico de concreto armado.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>No necesariamente, sin embargo pueden ser de: lamina estructural, acrílicos, (soportadas por marcos rígidos de acero estructural, concreto armado o estructuras tridimensionales).</li></ul>





ACABADOS



Alberca reglamentaria de buenos acabados. Zona Universitaria Xalapa, Ver.

PISOS	MUROS Y PLAFONES	PUERTAS Y VENTANAS
Azulejo de cerámica o veneciano.	.azulejos cerámicos o venecianos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Banquetas forradas de alfombra de hule o plástico , concreto; escobillado, martenido o impreso y escaleras marina de acero inoxidable</li></ul>

INSTALACIONES

ELÉCTRICA	HIDRÁULICA	SANITARIA	ESPECIAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oculta con iluminación bajo el agua y exterior con luminarias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tubería y conexiones de colores o fierro galvanizado en diversas dimensiones, que se utilizan para el sistema de filtración y purificación.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Albañales de cemento, para el desagüe y</li><li>• Pvc para la conexión de muebles sanitarios de buena calidad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bomba</li><li>• Calefacción</li><li>• Gradas 8dependera del fin que se le de</li><li>• Sistema de bombeo, filtración y purificación del agua y Trampolín.</li></ul>



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# **CÓDIGO 26 TIPO: PAVIMENTOS DE CONCRETO HIDRÁULICO**

---





#### 4.3.26 TIPO: Pavimentos de Concreto Hidráulico.

**Descripción:** Mezcla de materiales pétreos (arena, cemento portland y grava de ¾" a finos), que pueden estar armados con acero, malla electro-soldada o parrillas altamente reforzadas, destinada para vialidad vehicular en estacionamientos anexos a construcciones comerciales, particulares, patios de maniobras u otro destino. Y se encuentran como estructura independiente a otras.



Estacionamiento ubicado en la Plaza Comercial Las Américas, Boca del Río, Ver.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

##### INFRAESTRUCTURA

- Sub-base hidráulica con grava cementada compactada al 95% prueba proctor estándar y
- base hidráulica con grava compactada al 98% proctor.

##### SUPER ESTRUCTURA

- Losa de concreto simple o armado con acabados: escobillado, natural o rayado.



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# VALUACIÓN DE CONSTRUCCIONES

---



## 2.7 4.4 Deméritos aplicables a la Construcción

Los deméritos aplicables a las construcciones en ningún caso son limitativos; es decir, podrán aplicarse cualquiera de ellos e incluso de manera conjunta, si así lo ameritara el caso.

**4.4.1 Por Estado de Conservación:** Se refiere y aplica de acuerdo a la condición física que presentan los elementos estructurales como son techos, muros y pisos así como los acabados y revestimientos de la construcción.

Concepto	Bueno	Regular	Malo
Código	1	2	3
Coeficiente	1.00	0.85	0.70

**4.4.2 Por Terminación:** Bajo este concepto se demerita el valor de la construcción, derivado de la falta de conclusión de la obra. La aplicación de este concepto se dará del siguiente modo:

Concepto	Terminada	Ocupada sin Terminar	Obra Negra
Código	1	2	3
Coeficiente	1.00	0.70	0.40

**4.4.3 Por Antigüedad:** Ésta se encuentra referida a los años transcurridos desde que se construye un inmueble hasta la fecha de registro. Su aplicación será de acuerdo a los rangos siguientes:

Concepto	Si no excede de 5 años	Más de 5 pero menos de 15	Más de 15 pero menos de 30	Más de 30 pero menos de 50	De 50 años en adelante
Coeficiente	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60

### EJEMPLO

Obtégase el valor catastral de construcción de un predio en el cual existen tres distintos tipos de construcciones, dos de ellas habitacionales modernas; la primera de tipo popular con 32 metros de área, en buen estado de conservación, terminada en su totalidad y que data de 1995, la otra es de tipo económica con 70 metros de área, buen estado de conservación, en obra negra y que fue edificada en el año 2002; por



último, se tiene una construcción comercial industrial de tipo cobertizo que es empleada como taller, con área de 20 metros, estado de conservación regular, totalmente terminada y que fue erigida en 1998.

#### SOLUCIÓN:

Los datos referentes a las construcciones como son la clasificación, estado de conservación, grado de terminación, antigüedad y la medición para determinar sus áreas, deben ser obtenidos mediante inspección física, la cual se desarrollará conforme al procedimiento para efectuar el levantamiento catastral, mencionado en los Procedimientos Catastrales.

*Identificación de Bloques de Construcción:* Toda vez que mediante la inspección física de campo han sido identificados los bloques de construcción existentes, de acuerdo con la Tabla Catastral de Elementos Técnicos para la Construcción, se clasifican y se procede a asociárseles el código del tipo que les corresponda, así como su valor unitario, quedando del siguiente modo:

Clasificación	Tipo	Valor/m <sup>2</sup>
Habitacional/Moderna Popular	03	1,900
Habitacional/Moderna Económica	05	3,100
Comercial/Industrial Cobertizo	13	900

*Estado de Conservación:* En este caso y de acuerdo con el planteamiento del ejemplo, se tomarán los estados de conservación que ahí se describen, vinculándolos con el código y coeficiente que corresponda:

Clasificación	Estado de Conservación	Código	Coeficiente
Habitacional/Moderna Popular	Bueno	1	1.00
Habitacional/Moderna Económica	Bueno	1	1.00
Comercial/Industrial Cobertizo	Regular	2	0.85

*Terminación:* El dato del concepto a considerar respecto de la terminación de las construcciones, será el que se describe, asignado los códigos y coeficientes procedentes:

---



Clasificación	Terminación	Código	Coeficiente
Habitacional/Moderna Popular	Terminada	1	1.00
Habitacional/Moderna Económica	Obra Negra	3	0.40
Comercial/Industrial Cobertizo	Terminada	1	1.00

**Antigüedad:** La Antigüedad de las construcciones podrá ser definida con base en la fecha establecida en licencia de construcción o ampliación expedida por el municipio y, en ausencia de ella, de acuerdo a la información proporcionada por sus residentes o en última instancia a juicio de quien realice el levantamiento catastral. Los datos a emplear para este caso serán los del ejemplo:

Clasificación	Antigüedad	Concepto	Coeficiente
Habitacional/Moderna Popular	9 años a partir de 1995	Excede de 5 pero no de 15	0.90
Habitacional/Moderna Económica	2 años a partir de 2002	Si no excede de 5 años	1.00
Comercial/Industrial Cobertizo	6 años a partir de 1998	Excede de 5 pero no de 15	0.90

#### OPERACIONES:

El valor resultante por metro cuadrado de las construcciones tipificadas se obtendrá multiplicando el valor unitario por los coeficientes de Estado de Conservación, Terminación y Antigüedad:

Construcción		Valor Unitario	Coeficientes			Valor Resultante
Bloque	Tipo		Estado de Conservación	Terminación	Antigüedad	
1	03	\$1,900	1.00	1.00	0.90	\$1,710.00
2	05	\$3,100	1.00	0.40	1.00	\$1,240.00
3	13	\$900	0.85	1.00	0.90	\$ 688.50

El valor catastral por Tipo de Construcción, se obtendrá multiplicando el valor resultante por el área que corresponda a cada uno de los tipos:



Construcción		Valor Resultante	Área	Valor Catastral por Tipo de Construcción
Bloque	Tipo			
1	03	\$1,710	32	\$54,720.00
2	05	\$1,240	70	\$86,800.00
3	13	\$688.50	20	\$13,770.00

El valor catastral de las construcciones se obtendrá sumando el valor catastral de los distintos tipos de construcción del predio:

Valor Catastral por Tipo de Construcción			Valor Catastral de la Construcción
Tipo 03	Tipo 05	Tipo 13	
\$54,720.00	\$86,800.00	\$13,770.00	\$155,290.00



**SEGOB**  
ESTADO DE VERACRUZ

**Catastro**  
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y VALUACIÓN  
DEL ESTADO DE VERACRUZ

# VALUACIÓN CATASTRAL DE CONDOMINIOS

---





## 5.0 Valuación Catastral de Condominios

### 2.8 5.1 Definición

Los condominios son edificaciones constituidas por departamentos o locales de usos habitacional o comercial, albergados en un inmueble cuyo régimen constitutivo de propiedad se establece como tal, de acuerdo con la ley sobre el Régimen de propiedad en condominio para el Estado de Veracruz.

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

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

### 2.9 5.2 Características del Régimen en Condominio

- A. El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local y derechos a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.
  - B. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, es proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para ese efecto.
  - C. Son objetos de propiedad común:
    - El terreno, sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías y corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores.
    - Los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general.
    - Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
    - Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.
-



- Los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.
  - Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualquier otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que por la unanimidad de los condóminos se resuelva usar o disfrutar en común o se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.
- D. Los bienes comunes no podrán ser objetos de acción divisoria o de venta.
- E. Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes e indivisos son inseparables de su propiedad individual, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local.

### 2.10 5.3 Tipos de Condominio

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

- A. *Condominios verticales*: Son los que están constituidos por diferentes niveles, pisos o plantas y que cuentan con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.
- B. *Condominios horizontales*: Aquellos que sus departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un solo nivel.
- C. *Condominios mixtos*: Los que en su estructura combinan las características de los condominios definidos anteriormente.

### 2.11 5.4 Valor Catastral

El valor catastral de un departamento o local en condominio será igual a la suma del valor catastral del terreno, más el valor catastral de la construcción, definidos como se indica a continuación:

$$V_{\text{cat}} = V_t + V_c$$

---



$$V_t = (A_{pt}) (V_{ut})$$

$$V_c = V_{ci} = (A_{ci}) (V_{uci}) + (A_{pci}) (V_{ucpi})$$

Dónde:

$V_{cat} =$	Valor catastral total del predio.
$V_t =$	Valor catastral de terreno.
$A_{pt} =$	Área proporcional del terreno.
$V_{ut} =$	Valor catastral unitario de terreno
$V_c =$	Valor catastral de construcción
$V_{ci} =$	Valor catastral del bloque (local o departamento) de construcción "i".
$A_{ci} =$	Área construida del local o departamento "i".
$V_{uci} =$	Valor catastral unitario de construcción para el local o departamento "i".
$A_{pci} =$	Área proporcional de construcción del local o departamento "i".
$V_{ucpi} =$	Valor catastral unitario de construcción, del área común proporcional al local o departamento "i".

#### 2.11.1 5.4.1 Del terreno

El artículo 40 de la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Veracruz, establece que el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos que se causen, deberán cubrirse independientemente por cada condominio. El procedimiento de valuación será el siguiente:

- El terreno del predio se valorará de acuerdo con las normas descritas en el capítulo \_\_\_\_ de éste instructivo de valuación. Con ello se obtendrá el valor unitario para codificación, el cual, al ser aplicado al área proporcional de terreno que corresponda a cada uno de los condominios, permitirá calcular el valor catastral por cada local o departamento.
- La superficie total del terreno se repartirá en función a lo estipulado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad del condominio, pudiendo:



1. Repartir la superficie del terreno en partes iguales entre el total de propietarios del condominio, cuando todos los locales o departamentos tengan la misma superficie.

*Ejemplo:* Área del terreno 1,344 m<sup>2</sup> entre 6 propietarios = 224 m<sup>2</sup> de terreno por propietario.

2. Repartir la superficie del terreno en forma proporcional a la superficie adquirida en condominio, cuando los locales o departamentos del condominio difieran en sus superficies.

*Ejemplo:* La superficie del terreno se divide entre la suma de la superficie construida de cada local o departamento, incluyendo las áreas comunes. Con ello se obtiene un factor que se multiplica a cada una de las superficies construidas, estableciendo el área proporcional del terreno para cada uno de los locales o departamentos del condominio.

Departamentos	Área Construida	Factor	Superficie Proporcional de Terreno	Datos para Determinar el Factor
1	94.00	X	2.872	= 270.00
2	42.00	X	2.872	= 121.00
3	99.00	X	2.872	= 284.00
4	139.00	X	2.872	= 399.00
5	47.00	X	2.872	= 135.00
6	47.00	X	2.872	= 135.00
Sumas:	468.00	m <sup>2</sup>	1,344.00	m <sup>2</sup>

## 2.12 Determinación del Valor Catastral del Terreno

Para determinar el valor catastral del terreno se deberán observar sus características físicas, de acuerdo con el procedimiento para el levantamiento catastral, para que en su caso y conforme a los lineamientos descritos en el presente manual, se apliquen los deméritos e incremento procedentes a toda la superficie del condominio. Una vez obtenido el valor resultante del terreno, se dividirá entre la superficie del predio, obteniéndose el valor unitario a codificar para cada local o departamento del condominio.



Ejemplo:	Valor del Terreno:	\$ 1'205,200.00
	Superficie del Terreno:	400 m <sup>2</sup>
	Valor Unitario por m <sup>2</sup> :	\$ 3,013.00

#### 2.12.1 5.4.2. De la construcción

El área total construida del condominio, incluyendo las áreas comunes, deberá distribuirse equitativamente entre todos los propietarios. Para ello se observarán las normas siguientes:

- A. Clasificación: La construcción se clasificará con base en la tabla catastral de elementos técnicos para la clasificación y tipificación de construcciones, codificándola según su tipo y características por Estado Físico, Terminación y Antigüedad.
- B. Condominios Verticales: Las áreas comunes se repartirán proporcionalmente a la superficie de cada uno de los departamentos o locales del condominio.

El área común total se dividirá entre la suma del área de los departamentos de todos los niveles, resultando un factor que se multiplicará por cada uno de los locales o departamentos. Así se conocerá el área proporcional que se adicionará al área de cada local o departamento para obtener finalmente el área de valuación.

