

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Planeación, Finanzas y Administración

Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla

Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla



PUEBLA
Gobierno del Estado
2 0 2 4 - 2 0 3 0

POR **AMORA**
PUEBLA

Pensar
en **Grande**



**INSTITUTO
REGISTRAL Y
CATASTRAL**
ESTADO DE PUEBLA

PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO

| Fecha | Extracto del texto |
|---------------|--|
| 11/abril/2025 | PUBLICACIÓN DEL MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL ESTADO DE PUEBLA |

Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Órgano desconcentrado de la Secretaría de Planeación, Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Puebla.

GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA
SECRETARÍA DE PLANEACION, FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE PUEBLA

**MANUAL DE VALUACION CATASTRAL
PARA EL ESTADO DE PUEBLA**

RICARDO FRITZ LOPEZ, Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, y

CONSIDERANDO

Que el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, en adelante el IRCEP, es un Órgano desconcentrado de dicha Secretaría, dotado de autonomía técnica y de gestión para el despacho de los asuntos de su competencia; entre otras, la de ejercer las funciones del Registro Público de la Propiedad y de Catastro a través de la plena identificación, delimitación y registro de los inmuebles ubicados en el territorio del Estado, la cual le confiere a esta Órgano del Ejecutivo Estatal, el Decreto que crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, la Ley de Catastro del Estado de Puebla, Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, sus reglamentos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, fracciones I y V; 16, 19 y 20 de la Ley de Catastro del Estado de Puebla sobre la integración de las funciones y normativa catastral; así como 21, 22, 23, 24 y 25 de la citada ley, las Autoridades catastrales así como los propietarios o poseedores de predios, proporcionarán al Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, los datos, documentos e información correspondiente de manera previa a la celebración de los actos jurídicos que conforme a la norma deban, para emisión de dictámenes valuatorios en materia catastral.

Que conforme al artículo 7 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado Libre y Soberano de Puebla, la valuación catastral se realizará conforme al Manual de Valuación que, para tal efecto emita la persona titular de la Dirección General del IRCEP y que se publique en el Periódico Oficial del Estado.

Que el presente ordenamiento contó con la colaboración y retroalimentación de diversas instituciones públicas y privadas, tales como la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y Colegio de Valuadores del Estado de Puebla, así como de profesionales en la materia, a quienes les agradecemos y reconocemos su aportación en este documento ilustrativo y normativo, sin ánimo de lucro, el cual constituye una importante muestra del patrimonio inmobiliario y la riqueza arquitectónica con la que cuenta el Estado de Puebla.

Por lo que, para cumplir con lo anterior y con el fin de establecer la normatividad en materia de valuación catastral que deberá ser aplicada a todos los predios ubicados en el territorio estatal, conforme a sus características físicas, empleando para ello los valores catastrales unitarios de suelo y de construcción publicados o, de ser el caso, conforme a los provisionales establecidos, he tenido a bien expedir el siguiente:

MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL ESTADO DE PUEBLA

CONTENIDO

TÍTULO PRIMERO

1 MARCO JURÍDICO

TÍTULO SEGUNDO

2 OPERACIONES CATASTRALES EN EL PROCESO VALUATORIO CATASTRAL

2.1 Inspección catastral

2.1.1 Formato de inspección o ficha catastral

2.2 Cuantificación de superficies

2.2.1 Cuantificación de superficie de terreno

2.2.1.1 De la servidumbre legal de paso

2.2.2 Cuantificación de superficie de construcciones y obras complementarias

2.3 Zonificación catastral (zonas de valor)

2.4 Asignación de tipo de predio

2.5 Asignación de la clave catastral

2.6 Avalúo catastral

TÍTULO TERCERO

3 VALUACIÓN CATASTRAL

3.1 Del terreno

3.1.1 Predios urbanos

3.1.1.1 Clasificación de predios urbanos

3.1.1.1.1 Por el uso del predio

3.1.1.1.2 Por su ubicación dentro de la manzana

3.1.1.1.3 Por su forma

3.1.1.1.4 Por su topografía y relieve

3.1.1.2 Lote catastral urbano tipo

3.1.1.3 Factores de ajuste para predios urbanos

3.1.1.3.1 Factor por frente

3.1.1.3.2 Factor por profundidad

3.1.1.3.3 Factor por topografía

3.1.1.3.4 Factor por superficie

3.1.1.3.5 Factor por ubicación dentro de la manzana

3.1.1.3.5.1 Predio intermedio

3.1.1.3.5.2 Predio Intermedio con dos o tres frentes a distintas vialidades

3.1.1.3.5.3 Predio intermedio de frente reducido

3.1.1.3.5.4 Predio intermedio con acceso por servidumbre de paso

3.1.1.3.5.5 Predio interior sin acceso propio

3.1.1.3.5.6 Predio en esquina, cabecero de manzana y manzanero

3.1.1.3.6 Factor por uso y destino del predio

3.1.2 Predios rústicos

3.1.2.1 Clasificación de predios rústicos

- 3.1.2.1.1 Por el uso del predio
- 3.1.2.1.2 Por su topografía y relieve
- 3.1.2.2 Lote catastral rústico tipo
- 3.1.2.3 Factores de ajuste para predios rústicos
 - 3.1.2.3.1 Factor por superficie
 - 3.1.2.3.2 Factor por distancia a la zona urbana
 - 3.1.2.3.3 Factor por topografía
 - 3.1.2.3.4 Factor por ubicación con referencia a vialidades
- 3.1.3 Predios suburbanos
 - 3.1.3.1 Factores de ajuste para predios suburbanos
 - 3.1.3.1.1 Factor por superficie
 - 3.1.3.1.2 Factor por topografía
 - 3.1.3.1.3 Factor por ubicación con referencia a vialidades
 - 3.1.3.1.4 Factor por frente
 - 3.1.3.1.5 Factor por profundidad
- 3.2 De las construcciones y obras complementarias**
 - 3.2.1 Clasificación de construcciones y obras complementarias por su periodo, tipo y calidad o subtipo
 - 3.2.1.1 Edificaciones del Estado de Puebla (Ejemplificación de tipologías)
 - 3.2.2 Factores de ajuste para construcciones y obras complementarias
 - 3.2.2.1 Factor por conservación
 - 3.2.2.2 Factor por avance de obra
 - 3.2.2.3 Factor por edad
 - 3.2.2.4 Factor para inmuebles históricos
- 3.3 De los condominios**
 - 3.3.1 De la propiedad exclusiva o privativa y común
 - 3.3.1.1 De los indivisos y el anexo B
 - 3.3.2 Clasificación de condominios
- 3.4 Cálculo del valor catastral**
 - 3.4.1 Cálculo del valor catastral del terreno
 - 3.4.1.1 Cálculo del valor catastral del terreno para predios urbanos
 - 3.4.1.2 Cálculo del valor catastral del terreno para predios rústicos
 - 3.4.1.3 Cálculo del valor catastral del terreno para predios suburbanos
 - 3.4.2 Cálculo del valor catastral de las construcciones y/u obras complementarias
 - 3.4.3 Cálculo del valor catastral total
- 3.5 Valor provisional**
- 3.6 Valor referido**
 - 3.6.1 Cálculo del valor catastral referido del terreno
 - 3.6.2 Cálculo del valor catastral referido de las construcciones y/u obras complementarias
 - 3.6.3 Cálculo del valor catastral referido total
- 3.7 Parámetros de redondeo en cálculo de valores**

GLOSARIO**BIBLIOGRAFÍA****TRANSITORIOS****ANEXOS**

Anexo 1. Formato de ficha catastral

Anexo 2. Formato de avalúo catastral para predios urbanos para una zona de valor

Anexo 3. Formato de avalúo catastral para predios rústicos para una zona de valor

Anexo 4. Formato de avalúo catastral para predios rústicos para más de una zona de valor

Anexo 5. Formato de avalúo catastral para predios suburbanos para una zona de valor

TÍTULO PRIMERO

1. MARCO JURÍDICO

Los artículos 27, primer y tercer párrafo, 31 fracción IV, 36 fracción I, 73 fracciones XIX, XXIX-C y XXIX-R, 115 fracción IV y 121 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos fungen como fundamento constitucional de la función catastral en nuestro país; para el caso de nuestra entidad federativa debe considerarse el contenido de los artículos 17 fracción II y 103 fracciones I y III, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; así como el artículo 4 de la Ley de Catastro del Estado de Puebla. Se hacen además manifiestas diversas leyes municipales, tales como Ley Orgánica Municipal, Ley de Hacienda Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla, Código Fiscal Municipal y las doscientos diecisiete Leyes de Ingresos que, en cada ejercicio fiscal emiten los municipios que conforman el Estado, así como la publicación de las correspondientes zonas y tablas de valores catastrales unitarios de suelo y construcción, así como las tasas impositivas.

TÍTULO SEGUNDO

2. OPERACIONES CATASTRALES EN EL PROCESO VALUATORIO CATASTRAL

La Ley de Catastro del Estado de Puebla define en el artículo 55 a la valuación catastral como *"[...] el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de los predios, consistente en aplicar por separado, a la superficie de terreno y de construcción, los valores unitarios de suelo y construcción vigentes, o los provisionales que se determinen de conformidad con lo previsto en esta Ley y demás disposiciones que en la materia emita el Instituto [...]".* Para determinar el valor catastral, se emplean la zonificación catastral y los valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, que correspondan tanto para el terreno como para las construcciones y obras complementarias, conforme a los procedimientos que se indican en el presente Manual.

La Autoridad catastral podrá emitir un avalúo catastral en el marco de los programas que se realicen para actualizar el padrón respectivo o a iniciativa de los propietarios o poseedores cuando estén dentro de los supuestos que contempla la Ley de Catastro del Estado de Puebla, los cuales pueden ser:

1. Como predio inscrito por primera vez.
2. Cuando existan construcciones omisas a la acción catastral, así como la modificación del predio como consecuencia de nuevas construcciones, reconstrucciones, remodelaciones o demoliciones.
3. Cambio de situación jurídica o de propiedad.
4. Cambio de uso del suelo o de la clasificación del tipo de predio.
5. Fusión, división, o fraccionamiento de predios.
6. Realización de obras de infraestructura urbana.
7. Modificación o rectificación de las características que se tomaron como base para la valuación anterior, tanto del predio como de su entorno.
8. La publicación de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.
9. Porque el propietario lo solicite.

2.1. Inspección Catastral

El objetivo principal de la inspección catastral, para fines valuatorios en este rubro, es corroborar la información del predio a valuar, con base en sus características físicas y legales. Para ello, cuando se va realizar un trámite ante la Autoridad catastral (alta, actualización o acto de traslativo de dominio) se realizará la inspección correspondiente, comprobando ante la Autoridad que ya fueron cubiertos los derechos establecidos en la Ley de Ingresos de cada municipio del ejercicio fiscal que se trate, previo cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos necesarios.

La inspección permite recabar los datos generales del predio (urbano, suburbano o rústico) y de la zona de ubicación del mismo, ya que durante este proceso se recorrerá el bien a valuar y se verificarán los datos del terreno y, en su caso, de la construcción y/u obras complementarias.

Cuando se detectan discrepancias entre las condiciones reales y los datos proporcionados por el propietario o poseedor, se le comunicará a éste la sugerencia de realizar una medición o levantamiento topográfico para regularización y trámites futuros.

2.1.1 Formato de Inspección o Ficha Catastral

Al realizar la inspección se utilizará un formato de llenado que desglosará lo analizado en campo, con el objetivo de insertar los datos del inmueble así como un croquis de ubicación del mismo; de igual manera éste deberá contener el reporte fotográfico correspondiente.

El referido formato deberá contener mínimamente los siguientes 8 puntos:

Datos Catastrales

Se hace referencia a datos de la fecha del reporte de la inspección catastral, el número de folio del o en enlace al Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, así como la clave catastral y la cuenta predial, éstos últimos resultan indispensables como identificadores únicos que permiten ubicar a los inmuebles con mayor rapidez y facilidad en los padrones catastral y fiscal. De igual manera se indicará el origen del movimiento que motiva el avalúo.

Datos Generales del Predio

Se desglosará la información con la cual podremos llegar al predio, como: tipo de predio, denominación del inmueble (en caso de existir), vialidades, paraje, colonia, localidad y municipio, esta información nos permite conocer la ubicación del inmueble, que en muchos casos difiere del domicilio del propietario o poseedor. De igual manera los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Datos del Propietario o Poseedor/Razón Social

Se indicarán los datos de la o las personas físicas o morales que ostentan la propiedad o posesión del predio, a saber: apellido paterno, apellido materno, nombre (s) o razón social y representante legal, en concordancia con el documento probatorio oficial que acredite, así como domicilio para notificaciones.

Datos Físicos del Terreno

Se consignarán las superficies tanto cartográfica como legal del inmueble, así como la clasificación y zona de valor, la cual está indicada en los Decretos de zonificación y tablas de valores publicadas por cada municipio. Posteriormente se agregarán los datos correspondientes a las características de la zona de posicionamiento de georreferencia, como son ubicación dentro de la manzana, tipo de vialidades, profundidad, frente, relieve (topografía) y el porcentaje de pendiente, así como distancia al centro urbano. Lo anterior clasificando según corresponda al tipo de predio, ya sea urbano, suburbano o rústico.

Medidas y Colindancias

Estos datos se desglosarán en croquis a partir de la documentación legal presentada (escritura, contrato de compraventa, título de propiedad o sentencia judicial inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio), describiendo el nombre del documento fuente. Cabe señalar que es importante la identificación de estos datos en la documentación, con respecto a lo observado en la inspección en campo, ya que en caso de existir diferencias considerables, se deberán aclarar durante el proceso del trámite.

Datos Físicos de las Construcciones y Obras Complementarias

Si al realizar la inspección catastral al predio motivo del avalúo, se observa una o más construcciones y/u obras complementarias, éstas se deberán agregar en este apartado del formato, describiendo superficie en metros cuadrados por cada bloque detectado; se añadirá además el número de niveles construidos, la clasificación de las mismas a partir de lo señalado en los Decretos de zonificación y tablas de valores publicadas por cada municipio, lo anterior de manera descriptiva y en croquis; así mismo se describirá el estado de conservación, el avance de obra (es decir si está en proceso constructivo o terminada) y la edad de cada una.

Croquis o Plano

El formato de inspección deberá contar con un apartado donde se proporcione croquis de localización y esquema del polígono del inmueble, señalando medidas, colindancias con nombres de vialidades o propiedades ya sea públicas o privadas, según sea el caso, así como afectaciones (si es que aplica); además se adjuntará fotografía satelital y delimitación del predio con coordenadas UTM.

Reporte Fotográfico

Se deberán anexar fotografías generales y específicas, es decir, de interiores como exteriores, así como de detalles constructivos o elementos que se consideren necesarios para el análisis de valor respectivo, tanto del terreno como de las construcciones u obras complementarias (en caso de existir).

Al final del formato se escribirán los nombres de las personas responsables de corroborar la información asentada en dicho documento, incluyendo su respectiva rúbrica.

2.2. Cuantificación de Superficies

2.2.1 Cuantificación de Superficie de Terreno

Para efectos de la valuación catastral, se utilizará la superficie legal manifestada en los asientos registrales sobre documentos legales como escritura, contrato de compraventa, título de propiedad o sentencia judicial inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o la que resulte de las operaciones catastrales, dependiendo del origen que motive la valuación, ya sea trámite notarial, actualización o inscripción al padrón catastral. Para valuación de predios en régimen de propiedad en condominio, se tomará en cuenta para el terreno, tanto la superficie privativa como la común en sumatoria (de acuerdo al indiviso).

2.2.1.1 De la Servidumbre Legal de Paso

De acuerdo con el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla en su Artículo 1299, se manifiesta que "[...] *El propietario de un inmueble, enclavado entre otros ajenos, sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso para el aprovechamiento de aquél por los inmuebles vecinos, y deberá indemnizar a los dueños de éstos de los perjuicios que les ocasione [...]*". De igual manera se cita el Artículo 1306, señalando que "[...] *El dueño de un predio que por contrato o por acto unilateral lo divida o proponga dividirlo entre varios propietarios, deberá establecer una servidumbre que dé paso a todas las fracciones que en su caso resulten y necesiten éste [...]*".

Derivado de lo anterior y en el entendimiento que al realizar un movimiento catastral, el uso de la servidumbre de paso constituye un factor fundamental en la cuantificación de la superficie a valuar, ya que se comprende manifestadas las citas anteriores, que este es únicamente un usufructo a bienes del propietario sirviente, más no una transmisión de propiedad, por lo que en contemplación del dicho, se citan además los Artículos siguientes del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, con última reforma del día 5 de diciembre del año 2023:

Artículo 1252

La servidumbre es un derecho real, impuesto sobre un inmueble, para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de éste.

Artículo 1262

Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Artículo 1263

Si los inmuebles gravados o beneficiados con una servidumbre cambian de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el inmueble en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Artículo 1264

La servidumbre es indivisible.

Artículo 1265

Cuando los predios entre los que exista una servidumbre se dividan, se aplicarán las siguientes disposiciones:

1. Si se divide entre varios dueños el predio sirviente, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos debe tolerarla en la parte que le corresponda;

II. Si el predio dominante se divide entre varios propietarios, cada uno de ellos puede usar por entero de la servidumbre, sin variar el lugar de su uso ni agravar éste de otra manera;

III. En el caso de división del predio dominante, si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes de éste, únicamente el dueño de esa parte podrá continuar disfrutándola.

Artículo 1315

Para imponer servidumbre a una copropiedad, se requiere el consentimiento de todos los copropietarios.

Artículo 1320

El reconocimiento hecho por dueño del predio sirviente, en escritura pública, o la confesión judicial, de la existencia de la servidumbre, suple la falta del documento probatorio del título constitutivo de ella.

Artículo 1324

Las servidumbres voluntarias se extinguen:

I. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios dominante y sirviente;

II. Por el no uso;

III. Por la remisión hecha por el dueño del predio dominante;

IV. Cuando constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que extinga aquél derecho.

Artículo 1711

Las servidumbres sólo pueden transmitirse junto con el predio dominante cuando se enajene éste.

En sustento legal de lo expreso con antelación, especialmente sobre los Artículos 1262 y 1264, los trámites derivados de operaciones catastrales, no deberán incluir indiviso sobre la propiedad común de la servidumbre de paso, respetando el origen de la propiedad dadora o sirviente, manifestándose que las altas, actualizaciones o actos traslativos de dominio sobre los inmuebles en donde se vean modificados los datos fiscales sobre el padrón catastral y predial, que tengan hechos relativos al derecho sobre los términos señalados en este apartado, deberán manifestarse expresamente tanto en los documentos emitidos por la Autoridad catastral como en su base de datos cartográfica, en afectación de la propiedad y superficie privativa o individual únicamente, salvo lo exhibido en el Artículo 1711, para tal caso, si son reflejadas segregaciones previas, solo podrá ser la última fracción o área restante, que al ser enajenada, adquirirá la transmisión de la servidumbre; en caso de no haber realizado división sobre el bien en cuestión, se realizará la enajenación de ésta completando el predio general, ya que con ello, además se garantizará la salvaguarda del folio registral donde se manifiesta declaración o inscripción de la servidumbre de paso, como un accesorio legal del inmueble origen.

2.2.2 Cuantificación de Superficies de Construcciones y Obras Complementarias

El área construida se obtendrá de los planos arquitectónicos proporcionados por el solicitante, licencias o documentación legal de soporte, sin embargo, en ausencia de éstos, se obtendrá mediante análisis realizado durante la inspección catastral, atendiendo los siguientes puntos:

1. Para determinar si una construcción clasificará o no para la valuación catastral, se considerarán los siguientes aspectos: cimentación, estructura y estado de conservación. Para el caso de los dos primeros conceptos se revisará la calidad de los materiales y el sistema constructivo, siendo puntos clave la resistencia y durabilidad de los mismos, con lo cual el elemento arquitectónico mantenga fuerza de emplazamiento y estabilidad. En cuanto al estado de conservación, no se considerarán valuatoriamente aquellos inmuebles en estado ruinoso, mismos que necesiten reparaciones mayores a nivel estructural (losas o muros). En los casos donde se consideren reparaciones menores sobre las construcciones u obras complementarias, tales como presencia de salitre, vegetación, humedad o desprendimiento de aplanados, se realizará el análisis respectivo para determinar el demérito adecuado. Se considerarán todos los elementos durante la inspección catastral o los presentados en planos y posteriormente se determinará aquellos que sí clasifiquen.
2. Se valuarán construcciones u obras complementarias las cuales estén construidas con los siguientes materiales: acero, cemento, piedra, ladrillo, adobe, prefabricados y madera (o derivados), ya sea en su totalidad o mezclados.
3. Para cuantificar la superficie total de construcción se partirá de lo edificado cubierto tomando en cuenta los materiales descritos en el punto anterior, también se contabilizarán los voladizos y extensiones de la misma, no basándose en la delimitación de muros medianeros o de carga, sino de la extensión de losa, descontando los vanos.
4. La contabilización del número de niveles se dará en función de las áreas cubiertas, es decir, si la construcción en planta baja no está en potencial uso, pero tiene construida la cubierta que sustente el siguiente nivel y ésta última de igual manera, se considerarán dos niveles y así sucesivamente.
5. Los diseños arquitectónicos a doble o triple altura no se considerarán como dos o tres niveles respectivamente, si no de acuerdo con lo establecido, el número de niveles estará dado a partir del número de cubiertas o losas edificadas.
6. Las molduras sobre portones o rejas de acceso al aire libre no se considerarán como construcción, aunque los materiales sean tales como yeso, piedra, cemento, teja, concreto o madera, siempre y cuando dichas molduras no estén enlazadas estructuralmente a una losa o cubierta, es decir, donde el elemento arquitectónico esté cumpliendo únicamente la función de ser parte del diseño de enmarque.
7. Las construcciones contiguas, cuyo material de cubierta sea distinto (concreto-lámina, lámina-madera, acero-concreto, etc.) se levantarán de manera independiente con la finalidad de que posteriormente se le pueda brindar la clasificación adecuada.
8. Los elementos agregados ornamentales que formen parte de la cubierta, no deberán considerarse para el cálculo de la superficie de construcción, tales como molduras de yeso o estuco, marcos salientes de ventanales o elementos decorativos.

9. Los cobertizos definidos por tensoestructura se levantarán siguiendo la curvatura de los paraboloides, siempre y cuando se tengan las condiciones, las herramientas y los equipos de medición apropiados para tal fin, sin embargo, en materia de valuación catastral se podrá considerar y representar en shape sólo el área cubierta en planta (superficie obtenida a través de un levantamiento topográfico, inspección catastral directa o de imágenes satelitales disponibles).

10. Los elementos constructivos en proceso no se considerarán cuando se encuentren aislados, es decir, que mínimamente una construcción deberá tener estructurada la losa o cubierta para clasificarse como edificación en obra negra, de otra manera se omitirán dichos elementos en la valuación, exceptuando el caso de las bardas, mismas que están consideradas por independiente en las tablas de valores publicadas en los respectivos Decretos municipales para cada ejercicio fiscal.

11. Deberán tomarse en cuenta todos los elementos visualizados durante la inspección, a partir de las tablas de construcción y obras complementarias publicadas para cada municipio, en caso de observarse alguna distinta a dicha clasificación, el Área correspondiente calculará el valor provisional de acuerdo con la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

12. En el caso de las obras complementarias cuya naturaleza no implique una cubierta o su dimensión representativa sea una longitud y no una superficie, se cuantificarán conforme a la longitud útil que tenga.

13. Para valuación de predios en régimen de propiedad en condominio, se tomarán en cuenta las construcciones privativas y comunes (de acuerdo al indiviso).

14. Cuando las superficies de construcción y/u obras complementarias manifestadas en documentación legal de soporte, difiera a lo levantado por el inspector catastral, se tomará en consideración para valuación, lo reportado en campo.

2.3 Zonificación catastral (zonas de valor)

Las zonas catastrales homogéneas estarán en función de las características cuantitativas y cualitativas del emplazamiento y cuya delimitación marca el valor asignado al suelo en términos catastrales. Para su conformación se deben considerar las siguientes características:

- 1.** Delimitación con poligonales cerradas y sujetas a modificaciones por crecimiento o actualización de las características que dieron origen a las mismas.
- 2.** Deben tener un solo valor catastral unitario asignado, cuya vigencia se establezca por las publicaciones de los planos de zonificación catastral, en concordancia con las tablas de valores unitarios catastrales de suelo para cada municipio.
- 3.** Las poligonales serán identificadas por su nomenclatura correspondiente.
- 4.** Aunque en general la definición o proyecto de poligonales cartográficas de valor está determinada para los predios urbanos y suburbanos, existen excepciones en los predios rústicos donde, de ser necesario, se establecerá una zonificación de tal índole, a partir del análisis previo correspondiente.
- 5.** En la valuación de predios urbanos y suburbanos, solo se podrá asignar una zona de valor y en el caso de los rústicos, las que se consideren necesarias.

El tabulador de zonas de valor se establecerá bajo los siguientes términos:

TABLA A. NOMENCLATURA DE LAS ZONAS DE VALOR

| Tipo | Clasificación | Clave | Zona de valor |
|--------------------|--|------------------------|---|
| Urbano | Concentración urbana muy baja | U1-1 | U1-1. Concentración urbana muy baja |
| | Concentración urbana baja | U1-2 | U1-2. Concentración urbana baja |
| | Concentración urbana media | U2-1 | U2-1. Concentración urbana media |
| | Concentración urbana media alta | U2-2 | U2-2. Concentración urbana media alta |
| | Concentración urbana alta | U3-1 | U3-1. Concentración urbana alta |
| | Concentración urbana muy alta | U3-2 | U3-2. Concentración urbana muy alta |
| | Asentamiento foráneo | U4 | U4. Asentamiento foráneo |
| | Parque industrial | U5 | U5. Parque industrial |
| | Corredor industrial | U6 | U6. Corredor industrial |
| | Parque comercial | U7 | U7. Parque comercial |
| Corredor comercial | U8 | U8. Corredor comercial | |
| Suburbano | Suburbano | S1 | S1. Suburbano |
| Rústico | Agrícola | R1 | R1. Agrícola riego |
| | | R2 | R2. Agrícola temporal |
| | Ganadero | R3 | R3. Ganadero agostadero |
| | | R4 | R4. Ganadero granja |
| | Forestal | R5 | R5. Forestal maderable |
| | | R6 | R6. Forestal no maderable |
| | Eriazo | R7 | R7. Eriazo |
| | | R8 | R8. De extracción cantera de reserva |
| | De extracción | R9 | R9. De extracción cantera de explotación |
| | | R10 | R10. Aprovechamiento de energías renovables parque solar |
| | Aprovechamiento de energías renovables | R11 | R11. Aprovechamiento de energías renovables parque eólico |
| | | R12 | R12. Preservación ecológica, reservas y áreas naturales protegidas |

Especificaciones:

1. La concentración urbana se entenderá por la integración de equipamiento, infraestructura y servicios, así como una proyección de vivienda* aproximada de:

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Concentración urbana muy baja. | Hasta 25 Viv/Ha |
| Concentración urbana baja. | Mayor a 25 y hasta 40 Viv/Ha |
| Concentración urbana media. | Mayor a 40 y hasta 55 Viv/Ha |
| Concentración urbana media alta. | Mayor a 55 y hasta 70 Viv/Ha |
| Concentración urbana alta. | Mayor a 70 y hasta 80 Viv/Ha |
| Concentración urbana muy alta. | Mayor a 85 Viv/Ha |

2. La concentración de viviendas descrita manifestará únicamente un referente para definición de zona a asignar en cuanto a nomenclatura, independientemente de su valor unitario asignado, por lo que no representa un reglamento de ninguna clase en tema de intensidad constructiva permitida, ya que éste último concepto quedará a cargo de la normativa de la unidad de Desarrollo Urbano del municipio correspondiente.

3. En el caso de zonas urbanas proyectadas para un destino y concentración específicos, que se encuentren en desarrollo, se deberá utilizar la zona de valor según la clasificación ya establecida en el tabulador, especificando al final el vocablo "en consolidación".

4. Las zonas de valor de la U1-1 a la U3-2 se considerarán exclusivamente para los límites territoriales de las cabeceras municipales, extensiones o áreas cercanas a éstas, en el entendido de que las superficies a zonificar fuera de estos límites se clasificarán como asentamientos foráneos, independientemente de su concentración urbana.

5. Para la asignación de las zonas de valor descritas en el punto anterior, se aplicará la nomenclatura de la concentración correspondiente a partir de las características predominantes del área de estudio.

*En este apartado, proyección refiere a las viviendas estimadas a partir de los lotes definidos en un proyecto de urbanización o valoración de crecimiento urbano y no únicamente considerando el nivel de avance constructivo de las mismas al momento de la asignación de zonas de valor.

2.4 Asignación de Tipo de Predio

La clasificación del predio es esencial, ya que de esta depende la asignación de clave catastral, cuenta predial, así como la selección de la metodología de valuación catastral a seguir. Conforme al artículo 7 fracciones XIX, XX y XXI de la Ley de Catastro del Estado de Puebla, los predios se pueden clasificar en tres tipos:

1. Predio urbano. El que se ubica en zonas que cuentan, total o parcialmente, con equipamiento urbano, servicios públicos y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios.
2. Predio suburbano. En proceso de desarrollo y contiguo a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de equipamiento, de conformidad con lo que establezca la Autoridad competente.
3. Predio rústico. El que se ubica fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destina a uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros.

Existen predios cuya clasificación conforme a las características descritas, poseen una sola tipología, es decir, en su totalidad se identifican como urbanos, suburbanos o rústicos; en estos casos el tipo de predio puede asignarse sin necesidad de un análisis más profundo.

Se pueden identificar inmuebles que por su extensión y/o ubicación presentan más de un tipo de predio, en tales casos es necesario realizar un segundo análisis para determinar el correspondiente, ya que es preciso asignar un único tipo con fines administrativos y fiscales, ya que esta clasificación estará ligada a la cuenta predial inmobiliaria proporcionada en cada caso.

En seguimiento del punto anterior, es importante recordar, que uno de los objetivos de la valuación catastral es determinar una base gravable para el cálculo de impuestos, se tienen entonces contribuciones cuyo monto depende del tipo asignado, es decir, que dichas cuotas están en función del porcentaje o tasa impositiva determinados y éstos a su vez de la clasificación del inmueble, por lo que para ello se asignará el tipo de predio a partir de la zona con las mismas características de emplazamiento que abarquen mayor extensión de terreno.

En los casos donde se presente una lotificación, se aplicará lo correspondiente de acuerdo con la Ley de Hacienda Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla, Capítulo I, del Impuesto Predial, Artículo 8, último párrafo, que a la letra dice: *"[...] Los predios rústicos que sean fraccionados para fines de lotificación, desde la fecha en que se lotifiquen y ofrezcan en venta al público, se considerarán para el pago de este impuesto como predios urbanos. [...]."*

2.5. Asignación de la Clave Catastral

La clave catastral es el conjunto de caracteres que se asigna de manera única a un predio para su identificación en el Catastro y sirve para ubicar un predio dentro del territorio estatal. La asignación de la misma se establece a través de la Reforma a las Normas Técnicas ICEP-NT-CAT-001-2008 e ICEP-NT-CAT-002-2008, dependiendo del tipo de predio de que se trate, urbano, suburbano o rústico.

**TABLA 1. REFORMA A LA NORMA TÉCNICA PARA LA ASIGNACIÓN DE CLAVE CATASTRAL
PREDIOS URBANOS (CCU) ICEP-NT-CAT-001-2008**

La clave catastral urbana (CCU) se compone de 18 dígitos, que provienen de 6 conceptos territoriales diferentes:

| Concepto | Estado | Municipio | Región | Manzana | Predio | Condominio |
|---------------|--------|-----------|--------|---------|--------|------------|
| Siglas | (E) | (MP) | (R) | (M) | (P) | (C) |
| No. de campos | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 |

| Concepto | Descripción |
|---------------------------|--|
| Código del Estado (E) | El código del Estado está definido por el marco Geoestadístico de INEGI. Se representa con 2 dígitos con el número 21 para el Estado de Puebla. No se permite valor nulo. |
| Código del Municipio (MP) | Código del Municipio está definido por el marco Geoestadístico de INEGI. Representado por 3 dígitos con ceros a la izquierda (001 al 217). No podrá tener valor nulo. |
| Código de Región (R) | La Autoridad catastral definirá los polígonos de regiones urbanas según los asentamientos humanos existentes, planeados o aquellos que surjan de manera espontánea o irregular. Por ello es posible que se generen nuevas regiones y las existentes podrán cambiar de forma. El código de región urbana se asignará por municipio de manera ascendente – consecutiva. No podrá repetirse un código en el mismo municipio y la región estará representada con 3 dígitos que podrán ir del (001 al 099). No podrá tener valor nulo. |
| Código de Manzana (M) | Dentro de una región urbana las manzanas se enumerarán de manera consecutiva – ascendente, representándose por 3 dígitos que podrán ir del (001 al 980). No se repetirá un número de manzana en una región y cada región no excederá de 980 manzanas. No podrá tener valor nulo. |
| Código de Predio (P) | Será el que la Autoridad catastral le asigne. Se numerará de manera ascendente – consecutiva, y será único e irreplicable por manzana. Estará representado por 4 dígitos entre el (0001 al 9999). No podrá tener valor nulo. |
| Código de Condominio (C) | Sólo se utilizará en el caso de predios que legalmente estén constituidos en régimen de propiedad en condominio. Se asignará al inmueble un número consecutivo e irreplicable en el predio, representado con 3 dígitos (del 000 al 999). Sí podrá tener valor nulo siempre y cuando se describa en ceros. |

**TABLA 2. REFORMA A LA NORMA TÉCNICA PARA LA ASIGNACIÓN DE CLAVE CATASTRAL
PREDIOS RÚSTICOS Y SUBURBANOS (CCR) ICEP-NT-CAT-002-2008**

La clave catastral rústica o suburbana (CCR o CCS) se compone por 18 dígitos que provienen de 6 conceptos territoriales diferentes:

| Concepto | Estado | Municipio | Región | Sub Región | Predio | Condominio |
|-----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Siglas | (E) | (MP) | (R) | (S) | (P) | (C) |
| No. de campos | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 |

| Concepto | Descripción |
|------------------------------|---|
| Código del Estado (E) | El código del Estado está definido por el marco Geoestadístico de INEGI. Se representa con 2 dígitos por el número 21 para el Estado de Puebla. No se permite valor nulo. |
| Código del Municipio (MP) | El código del Municipio está definido por el marco Geoestadístico de INEGI. Representado por 3 dígitos con ceros a la izquierda (001 al 217). No podrá tener valor nulo. |
| Código de Región (R) | Las regiones rústicas se basan en la retícula o cartas 1:20,000 de INEGI, cubriendo el territorio estatal en su totalidad. La Autoridad catastral definió el código de éstas numerándolas de derecha a izquierda, de arriba hacia abajo, iniciando en el número 101 y representándose por 3 dígitos que podrán ir del (101 al 999). No podrá tener valor nulo. |
| Código de Sub Región (S) | Las subregiones son un conjunto de cartas escala 1:5,000 trazadas por el IRCEP, según normas internacionales avaladas por el INEGI. Cada región rústica (carta escala 1:20,000) contiene 16 subregiones (cartas escala 1:5,000). Se representan por 3 dígitos y se enumeran de derecha a izquierda, de arriba hacia abajo, iniciando en el número 984 y terminando en 999. No existirán valores nulos. |
| Código de Predio (P) | Se refiere al código que la Autoridad catastral asigne al predio. Se numerará de manera ascendente – consecutiva. El código será único por lo tanto irrepensible por sub región rústica. Estará representado por 4 dígitos entre el (0001 al 9999). No existirán valores nulos. |
| Código de Condominio (C) | Este código sólo se utilizará en predios rústicos de propiedad comunal. Se asignará al inmueble un número consecutivo e irrepensible en el predio y estará representado por 3 dígitos (del 000 al 999). Sí podrá tener valor nulo siempre y cuando se describa en ceros. |

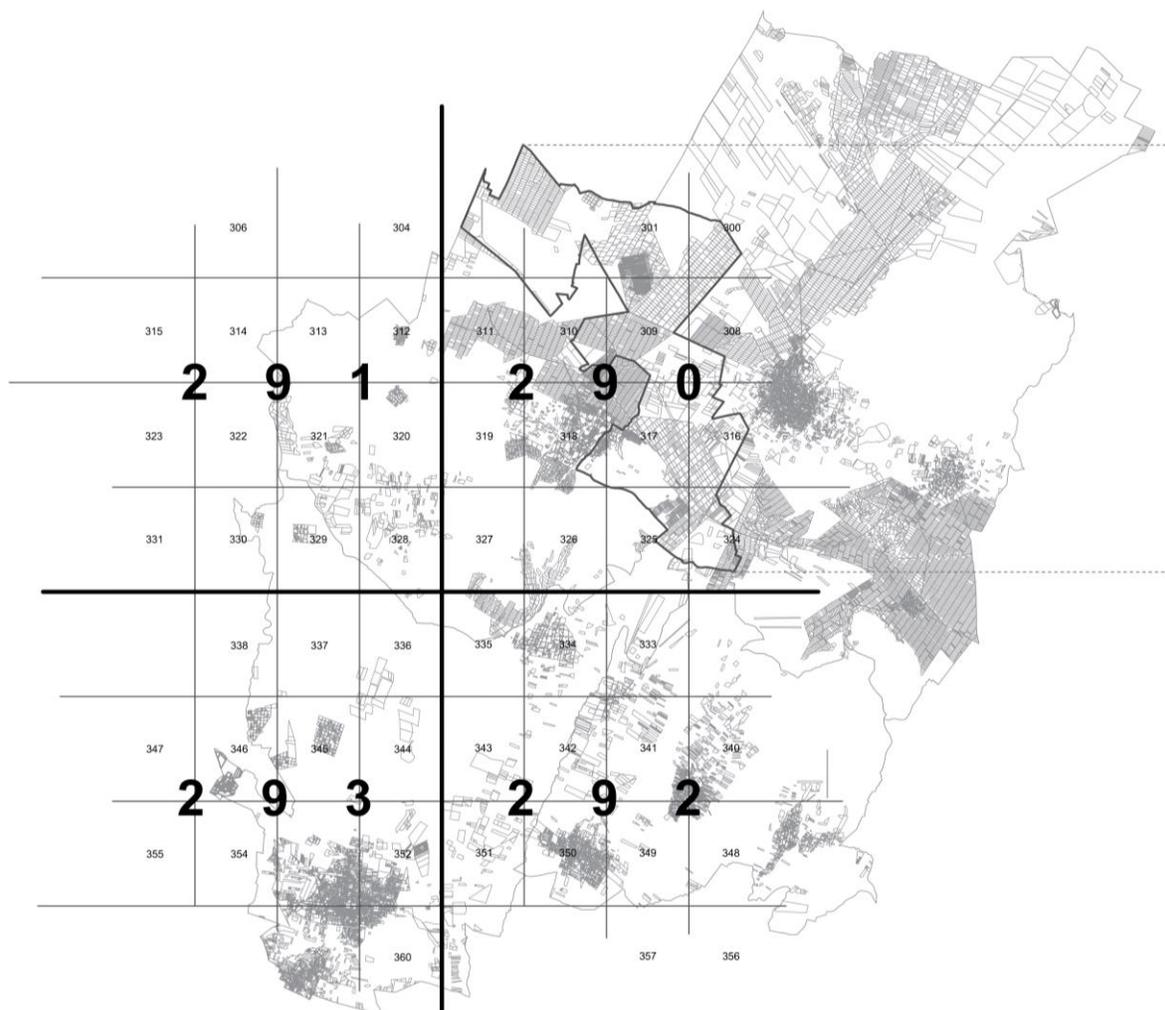


Imagen 1. Delimitación cartográfica de regiones y subregiones

Nota: La imagen es únicamente para referencia gráfica y los datos son solo de ejemplificación. Las regiones y subregiones representadas no están establecidas con la numeración descrita en la base de datos del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

2.6 Avalúo Catastral

Una vez realizada la inspección y se haya asignado al predio la clave catastral, se procederá a emitir el avalúo, previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos correspondiente y habiendo cumplido ante la Autoridad con todos los requisitos necesarios según el caso (altas, actualizaciones o modificaciones y actos traslativos de dominio). El avalúo catastral se emitirá mediante la aplicación de un software especializado, el cual plasmará la información en el formato establecido, resguardando la base de datos para futuras actualizaciones y revisión del tracto. El sistema estará adaptado para calcular el valor catastral de acuerdo con las tablas de valores catastrales unitarios de suelo, construcción y obras complementarias aprobadas por el H. Congreso del Estado para cada municipio y publicadas en el Periódico Oficial, así como los valores provisionales que pudieran calcularse. En todos los casos, se aplicará de manera puntual la metodología descrita a continuación.

El formato base se compone de una hoja, la cual contiene 10 apartados con los datos mínimos a describir, desglosados de la siguiente manera:

Datos Catastrales

Se indicará la fecha del avalúo, cuenta predial de origen y actual; estos datos representan identificadores únicos que permiten ubicar a los predios con mayor rapidez en el padrón catastral y fiscal respectivamente; en el caso de tratarse de un avalúo nuevo, la información podrá agregarse a la base de datos en cuestión.

Datos Generales

Se deberá reconocer la información de control y seguimiento del avalúo practicado, para lo cual se deben anotar los datos de nombre del tipo de documento, nombre de la Delegación catastral o Dirección catastral municipal, según corresponda, el número de folio del o en enlace al Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, el origen del movimiento que motiva el avalúo, el código o clave de la hoja de impresión y un código de seguridad que asigne el software en cuestión.

Datos del Propietario o Poseedor/Razón Social

Se indicarán los datos de la o las personas físicas o morales que ostentan la propiedad o posesión del predio. A saber, apellido paterno, apellido materno, nombre(s) o razón social, así como dirección para notificaciones, desglosando vialidad, colonia, localidad, municipio y código postal. Es importante tener en cuenta estos datos, ya que no siempre el propietario o poseedor vive en el mismo domicilio del inmueble a valuar.

Datos Generales del Predio

Se hace referencia a los datos de ubicación del bien inmueble, desglosando nombre del predio (en su caso), vialidades, colonia o fraccionamiento, localidad, nombre del paraje y municipio; además del tipo de predio y uso del mismo. Se añadirá croquis aunado a una fotografía general.

Datos del Terreno

Se señalarán los datos alfanuméricos que permiten obtener el importe del valor de suelo, así como la zona de valor y su clave, mismas que están contenidas en los Decretos publicados de zonificación y tablas de valores del municipio correspondiente. Se describirá la superficie valuada en m² o hectáreas, según corresponda y los factores de mérito o demérito aplicados, mismos que se desglosan en el apartado correspondiente del presente documento. Con los datos anteriormente descritos, el software calculará el valor catastral de terreno.

Datos de las Construcciones y Obras Complementarias

Se describirá la información sobre los datos alfanuméricos que permiten identificar, clasificar y asignar el valor de la o las construcciones u obras complementarias edificadas sobre el predio a valuar, agrupándolas por bloques de acuerdo a su tipología, de acuerdo a los Decretos publicados de zonificación y tablas de valores municipales. Los factores a aplicar se deberán describir ordenadamente; éstos últimos se desglosan en el apartado en cuestión del presente documento. Con los datos anteriormente descritos, el software deberá calcular el importe del valor de la construcción u obra complementaria.

Resumen de valores

En este rubro se concentrará la información de los valores totales calculados, tanto del suelo como el de las construcciones y obras complementarias; al sumarse todos los conceptos, se obtendrá (por sistema) el valor catastral del inmueble. Esta información es fundamental, ya que representa la base gravable que permite calcular, previa aplicación de una tasa impositiva o porcentaje, el monto del impuesto predial o en su caso, el valor del ISABI (Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles), entre otras aplicaciones.

Autoridad Responsable

En este apartado se escribirá el nombre del Perito Valuador, Delegado catastral o Autoridad catastral municipal, según corresponda y la firma como Autoridad responsable.

Apartado para Notificar

Se indicarán los datos para notificar el avalúo elaborado, éstos son: lugar de notificación, que se refiere a la descripción en donde se ubica la Delegación catastral o Dirección catastral municipal, la hora, el día, el nombre y la firma de la persona que recibe el avalúo, la personalidad o el carácter con que se acredita el mismo (propietario, poseedor o gestor), la identificación oficial que presenta al momento de la diligencia, así como nombre y firma del responsable que entregó el documento.

Fundamento Legal

En el formato del avalúo catastral, se enunciarán los artículos y fracciones que respalden legalmente la elaboración y emisión del mismo. Éstos se desprenden de La Ley de Catastro del Estado de Puebla, del Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Puebla, así como el Decreto de zonificación y de tablas de valores publicados para ejercicio fiscal que se trate del municipio en cuestión.

TÍTULO TERCERO 3. VALUACIÓN CATASTRAL

3.1 Del Terreno

3.1.1 Predios Urbanos

3.1.1.1 Clasificación de Predios Urbanos

3.1.1.1.1 Por el Uso del Predio

En términos de valuación catastral, la explotación sobre el bien inmueble define las características cualitativas y cuantitativas a considerar en el análisis de su valor y uno de los primeros conceptos a considerar es el uso del predio, mismo que se refiere a la utilidad en sí, definida a partir de la funcionalidad y de las actividades desempeñadas en el emplazamiento del mismo. Se hace hincapié en que el uso de suelo está determinado oficialmente por la unidad de Desarrollo urbano u homólogo de cada municipio, mientras que el uso del predio definido en términos catastrales, se establecerá a partir de lo observado durante la inspección física. Un inmueble puede tener más de un uso, siendo mixto, por lo que es necesario especificarlo en el documento catastral correspondiente, describiendo cual es el predominante.

Habitacional



Ejemplo de estudio en imagen. Conjuntos habitacionales Ibiza, Kassia, La Rioja y Rodas, Lomas de Angelópolis, Santa Clara Ocoyucan, Pue.

Imagen 2. Clasificación de predios por uso habitacional

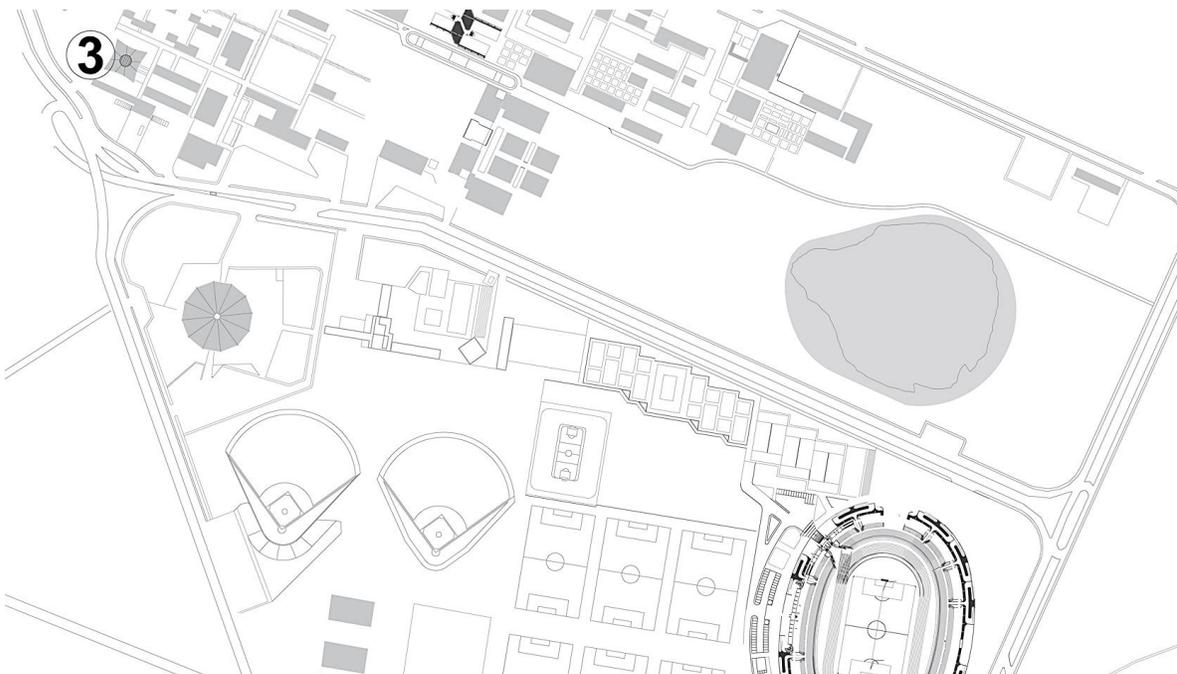
Industrial



Ejemplo de estudio en imagen. Parque Industrial Tehuacán-Miahuatlán, Santiago Miahuatlán, Pue.

Imagen 3. Clasificación de predios por uso industrial

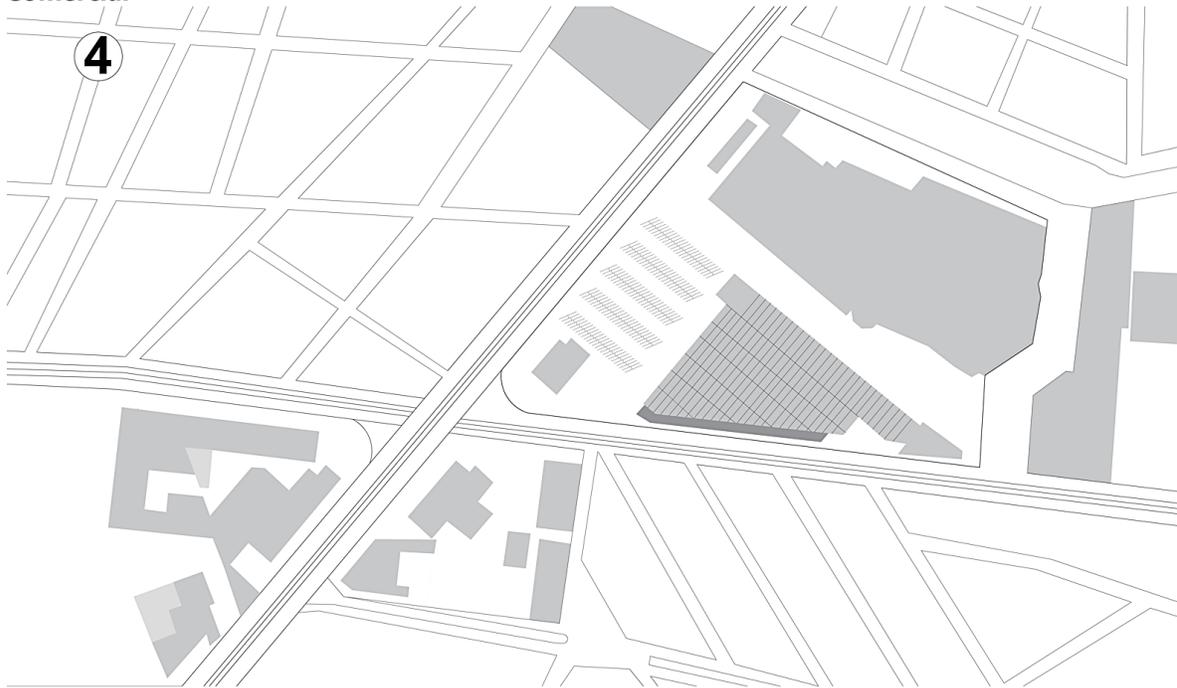
Equipamiento y servicios



Ejemplo de estudio en imagen. Ciudad Universitaria BUAP. Puebla, Pue.

Imagen 4. Clasificación de predios por uso para equipamiento y servicios

Comercial



Ejemplo de estudio en imagen. Zona comercial Plaza Loreto, Puebla, Pue.

Imagen 5. Clasificación de predios por uso comercial

TABLA 3. USOS Y DESTINOS DE LOS PREDIOS (URBANOS)

| Clasificación | Uso del predio | Destino específico |
|--------------------------|-------------------------------------|---|
| Baldío | Baldío | Baldío |
| Habitacional | Habitacional | Vertical Horizontal |
| Industrial | Industrial | Industria alimentaria Industria química Industria metalúrgica Industria de la construcción Industria automotriz Industria textil Industrial maquinaria y equipo Industria de madera, papel, plástico |
| | Comunicaciones y transportes | Terminal de transporte aéreo Terminal de transporte ferroviario Terminal transporte de carga Terminal transporte colectivo Terminal de teleférico |
| | Salud | Hospital médico o psiquiátrico Clínica Consultorio Farmacia Laboratorio químico Laboratorio médico |
| Equipamiento y servicios | Asistencia social | Centro de apoyo ciudadano Centro de readaptación social Orfanato Albergue |
| | Cultura | Museo Biblioteca Hemeroteca Galería Cine Teatro Sala de arte Auditorio Casa de cultura |
| | Educación | Institución de educación básica Institución de educación media superior Institución de educación superior Institución de educación técnica Centro de investigación |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Equipamiento y servicios | Administración y servicios (público) | Dependencia o entidad pública Notaría Tribunal-Juzgado Central de policía Central de bomberos Presidencia municipal Rastro municipal Cementerio/panteón Crematorio Funeraria Central de servicios postales Estacionamiento |
| | Administración y servicios (privado) | Oficinas privadas Corporativo Sucursal bancaria Institución de crédito |
| | Deporte y recreación | Estadio Gimnasio Club deportivo Salón de usos múltiples Cancha Parque de entretenimiento Parque o jardín Zócalo o parque central Área verde pública Salón social Zoológico Acuario Recinto ferial Explanada |
| | Religión | Templo Catedral Sinagoga Mezquita Capilla |
| | Hospedaje | Hotel/motel Casa de huéspedes |
| | Infraestructura y servicios | Planta fotovoltaica Central de telecomunicaciones Estaciones o subestaciones Planta de tratamiento |
| | Almacenamiento | Bodega/almacén |

| | | |
|-----------|---------------------------|--|
| Comercial | Comercial abastos | Centro comercial Tienda departamental Central de abastos Venta de materiales de construcción Tienda de conveniencia Local (artículos varios) Refaccionaria Mercado Ferretería Tlapalería Maderería |
| | Comercial especial | Talleres de reparación en general Agencia de autos y/o maquinaria Restaurante Bar Gasolinera Auto lavado Auto servicios Lavandería |

Especificaciones:

1. Se considerará la columna de uso del predio para la descripción correspondiente en el documento valuatorio; el desglose de destino específico es de referencia para la apreciación del uso a clasificar.
2. Ver en el apartado de glosario las definiciones correspondientes.

3.1.1.1.2 Por su Ubicación Dentro de la Manzana

Esta definición califica la posición del predio dentro de la manzana con referencia a las vialidades, en aquellos casos donde los predios colindan en más de dos lados con una vialidad, se considerará como frente el mayor de éstos. Como profundidad se tomará la longitud de la distancia, medida perpendicularmente, desde este mismo lado hasta el punto opuesto más distante.

Para fines de estudio de este apartado se considerará la definición de los siguientes conceptos:

Vialidad

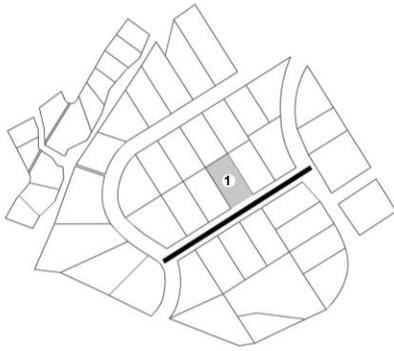
De acuerdo con el artículo 4, fracción L de la Ley de Vialidad para el Estado Libre y Soberano de Puebla, este concepto se encuentra definido como: “[...] conjunto de infraestructuras que conforman las vías de comunicación terrestre de jurisdicción estatal, por las que se desarrolla el tránsito de peatones y vehículos [...]”.

Servidumbre de Paso

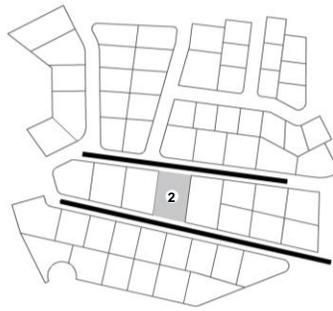
El Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales define como: “[...] el derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona [...]”.

A partir de lo anterior, se identifica la siguiente clasificación:

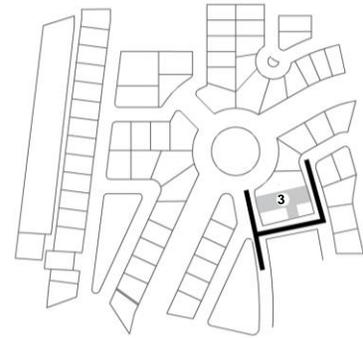
1. Predio intermedio. Terreno donde solo uno de sus lados es colindante con la vialidad de acceso o frente.
2. Predio intermedio con 2 frentes a distintas vialidades. Terreno donde dos de sus lados colindan con una vialidad, vías que no conforman una esquina.
3. Predio intermedio con 3 frentes a distintas vialidades. Terreno donde tres de sus lados colindan con una vialidad y no forman una esquina entre ellas.
4. Predio intermedio de frente reducido. Terreno con colindancia de mínimas dimensiones hacia vialidad, cuyo espacio de acceso solo funciona como paso.
5. Predio intermedio con acceso por servidumbre de paso.
6. Predio interior sin acceso propio. Terreno que presenta colindancias únicamente con otros lotes, sin acceso directo a ninguna vialidad.
7. Predio en esquina. Terreno que presenta colindancias con dos vialidades que forman un cruce y donde algunos de sus lados forman vértices. En los casos donde los lados del predio conforman un pancoupé, éste también se considerará como esquina, siempre y cuando el dicho pancoupé tenga una longitud menor a 15 m; de lo contrario, el predio se considerará como cabecero de manzana.
8. Predio cabecero de manzana. Terreno que presenta colindancias con tres vialidades contiguas, dos de las cuales son opuestas entre sí.
9. Predio manzanero. Terreno que no presenta colindancias con otros inmuebles ya que ocupa toda la manzana, sin divisiones internas. Todas sus colindancias son vialidades.



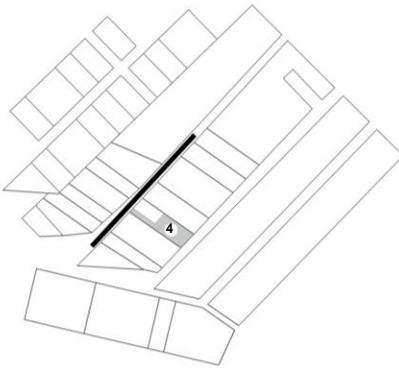
1. Predio intermedio



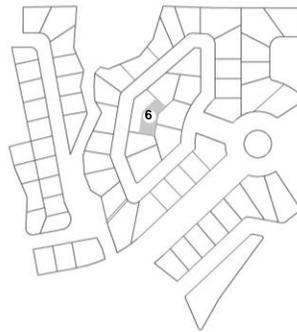
2. Predio intermedio con dos frentes a distintas vialidades



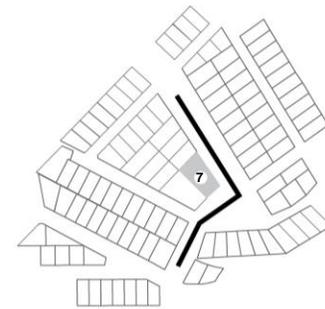
3. Predio intermedio con tres frentes a distintas vialidades



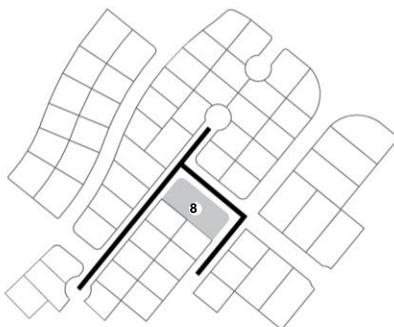
4. Predio intermedio de frente reducido



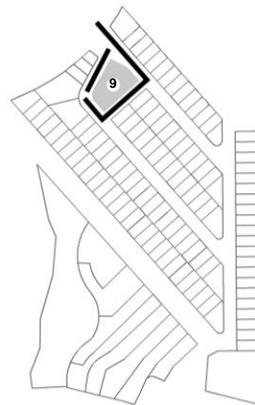
6. Predio interior sin acceso propio



7. Predio en esquina

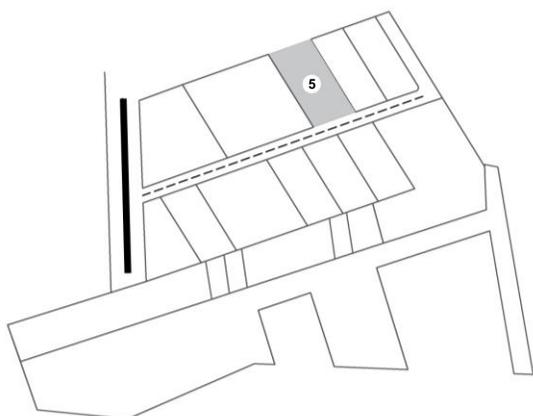


8. Predio cabecero de manzana

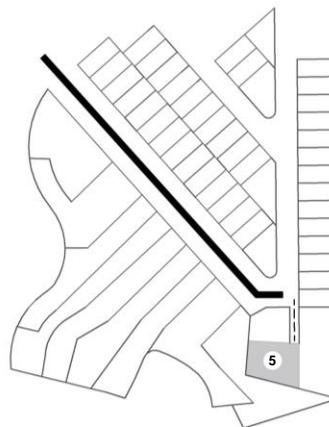


9. Predio manzanero

Imagen 6. Ubicación dentro de la manzana



5. Predio intermedio con acceso por servidumbre de paso
CASO 1



5. Predio intermedio con acceso por servidumbre de paso
CASO 2

Imagen 6.1. Ubicación dentro de la manzana

Para efectos de estudio y valuación catastral, los predios con acceso por servidumbre de paso se considerarán como intermedios, pero se demeritarán de acuerdo con la ubicación sobre la medida longitudinal de la misma.

3.1.1.1.3 Por su Forma

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

Predios Regulares

Son los de forma aproximada de cuadrilátero con uno o más frentes, cuyos ángulos no difieran en más o menos 10° del ángulo recto; así también aquellos cuadriláteros que presenten uno o más ancones que no excedan en más de 1.00 m. Lotes en esquina (dos frentes) con pancoupés que no excedan en más de 2.00 m, siempre que sus linderos interiores no difieran en más o menos 10° del ángulo recto de las perpendiculares trazadas a los alineamientos. Se consideran también predios regulares, los polígonos con un solo frente que sean divisibles en cuadriláteros regulares, de manera aproximada.

Predios Irregulares

Son los que teniendo uno o más frentes, sean cuadriláteros cuyos ángulos difieran en más de 10° del ángulo recto, los triángulos con uno o más lados a la calle, los polígonos de más de cuatro lados que no sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares.

3.1.1.1.4 Por su Topografía y Relieve

Se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente y elevación o hundimiento del predio.

La pendiente es la inclinación media respecto de la calle expresada en porcentaje, originada por su topografía, pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio.

Fórmula:

$$\text{Pendiente en \%} = \frac{h}{l} \times 100$$

Simbología:

h: Medida de la altura del desnivel

l: Medida de la profundidad del predio

El desnivel (elevado o hundido) es la diferencia de altura entre el nivel del terreno y el nivel de la calle, expresado en metros.

Fórmula:

$$\text{Desnivel} = Nt - Nb$$

Simbología:

Nt: Altura del terreno

Nb: Altura de la vía o camino colindante

Se identifica la siguiente clasificación:

1. Predio a nivel. Terreno que se encuentra a nivel de la calle o que presenta un desnivel hacia arriba o hacia abajo no mayor de 50 centímetros, se califica como óptima.
2. Predio inclinado hacia abajo. Aquel terreno que presenta inclinación descendente con respecto al nivel de la calle.
3. Predio inclinado hacia arriba. Es aquel terreno que presenta inclinación ascendente con respecto al frente de la calle.
4. Predio elevado. Terreno que presenta una elevación brusca del terreno mayor a 50 centímetros.
5. Predio hundido. Es aquel terreno que presenta hundimiento del terreno mayor a 50 centímetros.

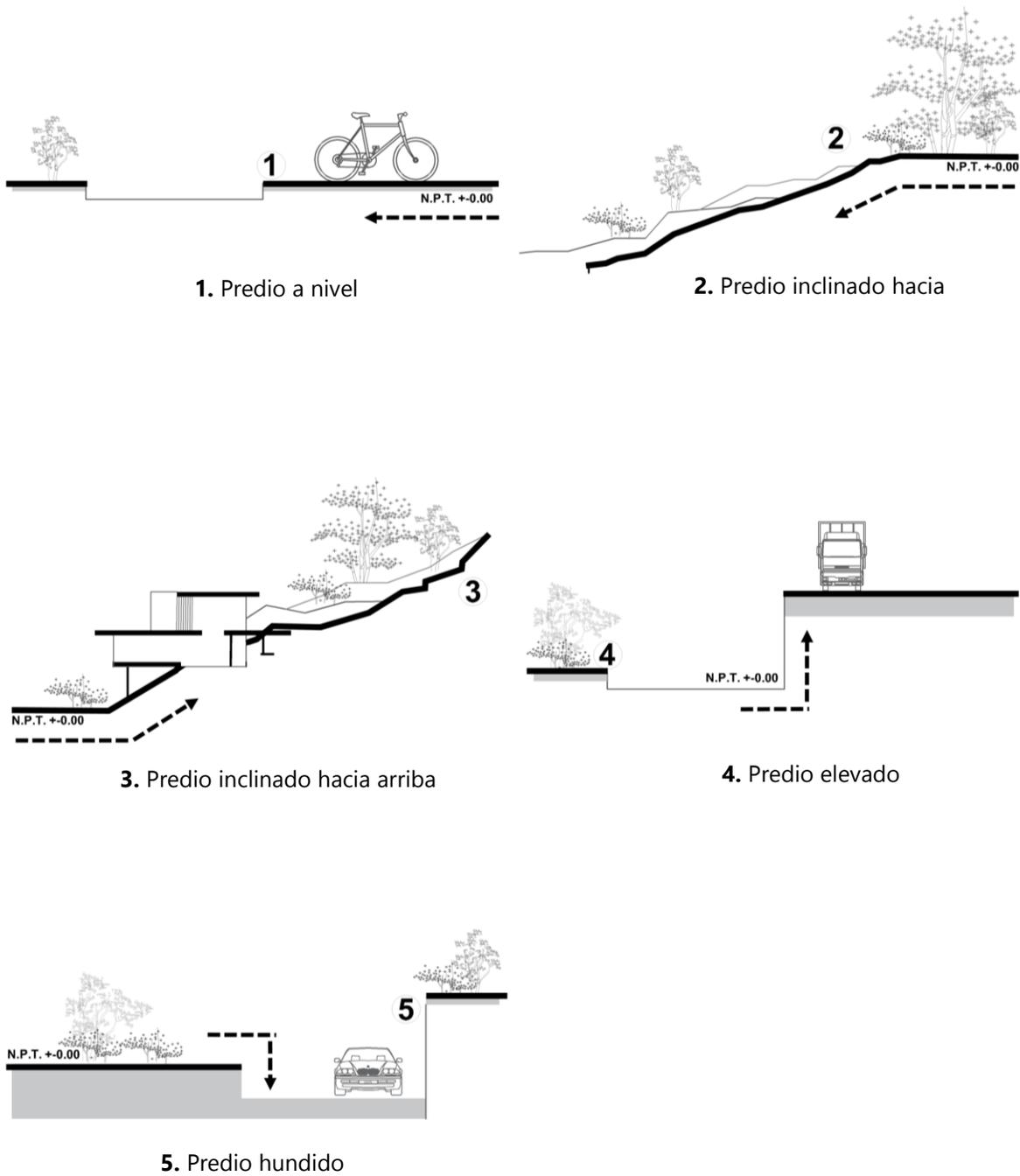


Imagen 7. Clasificación de predios por topografía

3.1.1.2 Lote Catastral Urbano Tipo

Superficie de terreno de 10 metros de frente por 40 metros de profundidad empleado en la valuación catastral, como referencia para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno.

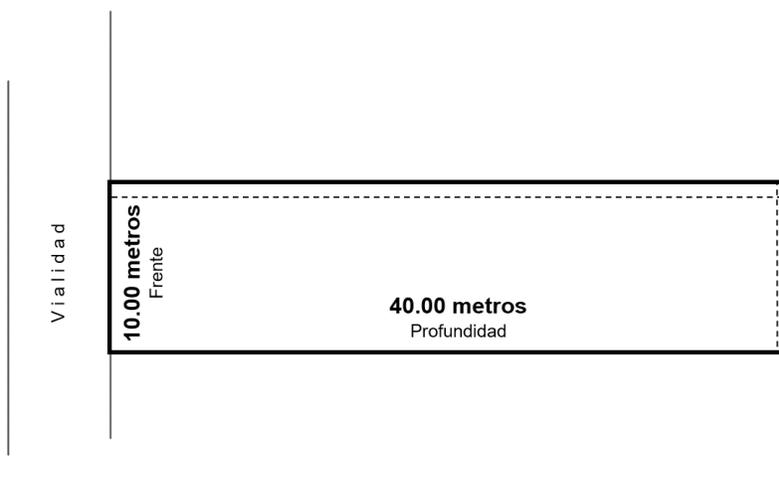


Imagen 8. Lote tipo

Frente: 10.00 m

Profundidad: 40.00 m

Superficie: 400.00 m²

Topografía: Nivel

Ubicación: Lote intermedio

3.1.1.3 Factores de Ajuste para Predios Urbanos

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

3.1.1.3.1 Factor por Frente (F_{FU})

Para Predios Urbanos

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 6.00 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud de frente del mismo. El límite permisible de frente para este factor será 1.50 metros de longitud, ya que si resulta menor y el acceso no se trata de una servidumbre de paso, el inmueble se considerará como predio interior, es decir, sin colindancia directa funcional con acceso. En predios cuyo frente sea mayor de 6.00 metros, el factor será igual a 1.00. En caso de que el acceso del terreno sea a través de servidumbre de paso, se aplicará el factor correspondiente descrito en este manual.

Fórmula:

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

Simbología:**Ff:** Factor de frente**F:** Frente del predio en estudio**k:** Coeficiente igual a 6**3.1.1.3.2 Factor por Profundidad (F_{PU})****Para Predios Urbanos**

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente del predio en análisis. El factor de ajuste (Demérito por profundidad) nunca podrá ser menor a 0.50, este factor se considerará el demérito por profundidad mínimo. Dejará de ser aplicable a partir de que los predios tengan más de 10 metros de longitud en el frente. En estos casos y en donde la relación sea menor de 4.00 veces, el factor será igual a 1.00.

Fórmula:

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

Simbología:**Fp:** Factor de profundidad**F:** Frente del predio en estudio**P:** Profundidad del predio en estudio**k:** Coeficiente igual a 4

3.1.1.3.3 Factor por Topografía (F_{TU})**Para Predios Urbanos**

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banquetta (N+0.00).

TABLA 4. FACTOR POR TOPOGRAFÍA (PREDIOS URBANOS)

| Caso | Clasificación | Característica | Factor |
|-------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | A Nivel | Sin pendiente | 1.00 |
| | | Hasta 5% | 1.00 |
| 2 | Inclinado hacia abajo | Mayor a 5% y hasta 10% | 0.95 |
| | | Mayor a 10% y hasta 20% | 0.90 |
| | | Mayor a 20% y hasta 30% | 0.85 |
| 3 | Inclinado hacia arriba | Hasta 5% | 1.00 |
| | | Mayor a 5% y hasta 10% | 1.00 |
| | | Mayor a 10% y hasta 20% | 0.95 |
| | | Mayor a 20% y hasta 30% | 0.90 |
| 4 | Elevado | Mayor a 0.5 m y hasta 1.0 m | 0.95 |
| | | Mayor a 1.0 m y hasta 2.0 m | 0.90 |
| | | Mayor a 2.0 m y hasta 3.0 m | 0.85 |
| | | Mayor a 3.0 m | 0.80 |
| 5 | Hundido | Mayor a 0.5 m y hasta 1.0 m | 0.90 |
| | | Mayor a 1.0 m y hasta 2.0 m | 0.80 |
| | | Mayor a 2.0 m y hasta 3.0 m | 0.70 |
| | | Mayor a 3.0 m | 0.65 |

3.1.1.3.4 Factor por Superficie (F_{SU})**Para Predios Urbanos**

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral.

TABLA 5. FACTOR POR SUPERFICIE (PREDIOS URBANOS)

| Caso | Superficie en m ² | Factor |
|------|---|----------------|
| 1 | Hasta 1,200 m ² | 1.00 |
| 2 | Mayor a 1,200 m ² y hasta 2,500 m ² | De 1.00 a 0.80 |
| 3 | Mayor a 2,500 m ² y hasta 5,000 m ² | De 0.80 a 0.70 |
| 4 | Mayor a 5,000 m ² | 0.70 |

Para despliegue de la fórmula, se considerarán para los intervalos mínimos de superficie (S_a), hasta dos decimales redondeados, es decir, el intervalo menor para el caso 2 será de 1200.01 m², para el caso 3 será de 2500.01 m² y para el numeral 4 será de 5,000.01 m².

El factor de demérito indicado en la tabla anterior, para los casos 2 y 3, debe calcularse por medio de una interpolación lineal, considerando el mayor factor para la superficie menor de cada intervalo.

Fórmula:

$$FS = F_a - \left[\frac{F_a - F_b}{S_b - S_a} \times (S_p - S_a) \right]$$

Simbología:

F_s: Factor de superficie

F_a: Factor mayor del intervalo

F_b: Factor menor del intervalo

S_a: Superficie menor del intervalo

S_b: Superficie mayor del intervalo

S_p: Superficie del predio que se valúa

Para los casos 1 y 4 el factor es constante, es decir, los predios menores a 1,200 m² tendrán factor de superficie igual a 1.00, sin importar cuanto menor sea la superficie, y los predios mayores a 5,000 m² tendrán un factor de superficie igual a 0.70, sin importar cuan mayor sea la superficie.

3.1.1.3.5 Factor por Ubicación Dentro de la Manzana (F_{MU})**Para Predios Urbanos**

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. Predio intermedio
2. Predio intermedio con 2 frentes a distintas vialidades
3. Predio intermedio con 3 frentes a distintas vialidades
4. Predio intermedio de frente reducido
5. Predio intermedio con acceso por servidumbre de paso
6. Predio interior sin acceso propio
7. Predio en esquina
8. Predio cabecero de manzana
9. Predio manzanero

3.1.1.3.5.1 Predio Intermedio

En el caso de los lotes intermedios, el coeficiente o factor de ubicación siempre será igual a 1.00.

3.1.1.3.5.2 Predio Intermedio con Dos o Tres Frentes a Distintas Vialidades

En el caso de los lotes intermedios con dos o tres frentes, el coeficiente o factor de ubicación siempre será igual a 1.00.

3.1.1.3.5.3 Predio Intermedio de Frente Reducido

En el caso de los lotes intermedios con frente reducido, el coeficiente o factor de ubicación siempre será igual a 1.00. En este caso el demérito aplicará con el factor de frente y profundidad correspondientes. No se considerarán para esta clasificación, frentes menores a 1.50 metros de longitud, ya que de ser inferior y de no tratarse de acceso por servidumbre de paso, se considerará el terreno como ubicación en interior. En caso de que el acceso del terreno sea a través de servidumbre de paso, se utilizará el factor correspondiente de este manual.

3.1.1.3.5.4 Predio Intermedio con Acceso por Servidumbre de Paso

En el caso este tipo de predios, el coeficiente o factor se determinará conforme a la posición del inmueble sobre la longitudinal de la servidumbre de paso, para lo cual se utilizará la siguiente tabla:

TABLA 6. FACTOR DE UBICACIÓN PARA PREDIOS CON ACCESO POR SERVIDUMBRE DE PASO (PREDIOS URBANOS)

| Caso | Profundidad de ubicación del inmueble sobre la servidumbre | Factor |
|-------------|---|---------------|
| 1 | De 1 m hasta 50 m | 1.00 |
| 2 | Mayor de 50 m y hasta 100 m | 0.90 |
| 3 | Mayor de 100 m y hasta a 150 m | 0.80 |
| 4 | Mayor de 150 m y hasta a 200 m | 0.70 |

3.1.1.3.5.5 Predio Interior Sin Acceso Propio

El demérito por lote interior será igual a 0.50, es decir, el valor catastral unitario de suelo urbano publicado tendrá un demérito del 50%.

3.1.1.3.5.6 Predio En Esquina, Cabecero de Manzana y Manzanero

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

TABLA 7. FACTOR POR ESQUINA (PREDIOS URBANOS)

| Caso | Superficie en m² | Uso comercial | Otros |
|-------------|--|----------------------|--------------|
| 1 | Hasta 200 m ² | 1.10 | 1.05 |
| 2 | Mayor a 200 m ² y hasta 400 m ² | 1.10 | 1.03 |
| 3 | Mayor a 400 m ² y hasta 700 m ² | 1.10 | 1.02 |
| 4 | Mayor a 700 m ² y hasta 2,000 m ² | 1.05 | 1.01 |
| 5 | Mayor a 2,000 m ² y hasta 10,000 m ² | 1.02 | 1.00 |
| 6 | Mayor a 10,000 m ² | 1.00 | 1.00 |

Para efectos de la tabla anterior, se considerará esquina efectiva la intersección de vialidades con categoría igual o superior a "calle", que cumplan con las condiciones en cuanto a la medida del ángulo que forman.

Este incremento no aplicará en predios cuyas esquinas formen ángulos menores a 45° y mayores a 135°.

Para determinar el rango adecuado en el tabulador, se dividirá la superficie del inmueble entre el número de esquinas efectivas, de acuerdo con los criterios descritos en los párrafos inmediatos anteriores; una vez teniendo este dato, se analizará el uso del predio y se seleccionará el indicador de la fila correspondiente.

3.1.1.3.6 Factor por Uso y Destino del Predio (F_{UP})**Para Predios Urbanos**

Los valores unitarios de suelo reflejan un valor base para la zona correspondiente, sin embargo, debido a la explotación del inmueble, se deberá aplicar un factor de premiación o mérito de acuerdo a su uso. En el caso de tratarse de un inmueble de uso mixto, se considerará para aplicación de este factor, el uso predominante.

Para el caso de áreas en específico como parques o corredores tanto industriales como comerciales, que estén delimitadas poligonalmente por una zona de valor especializada para tales, no aplicará el presente factor, ya que el valor unitario de suelo deberá estar calculado para tal uso.

TABLA 8. FACTOR POR USO Y DESTINO DEL PREDIO (PREDIOS URBANOS)

| Caso | Concepto | Factor |
|-------------|--------------------------|---------------|
| 1 | Habitacional | 1.00 |
| 2 | Equipamiento y servicios | 1.00 |
| 3 | Industrial | 1.05 |
| 4 | Comercial | 1.10 |

3.1.2 Predios Rústicos**3.1.2.1 Clasificación de Predios Rústicos****3.1.2.1.1 Por el Uso del Predio**

En análisis valuatorio es indispensable identificar el uso del predio, el cual se refiere a la utilidad del bien inmueble, definida a partir de la funcionalidad y de las actividades desempeñadas en el emplazamiento del mismo. Se hace hincapié en que el uso de suelo está determinado por la unidad de Desarrollo urbano u homólogo de cada municipio, mientras que el uso del predio definido en términos catastrales, se establecerá a partir de lo observado durante la inspección física. Un inmueble puede tener más de un uso, siendo mixto, por lo que es necesario especificarlo en el documento catastral correspondiente, describiendo cual es el predominante.

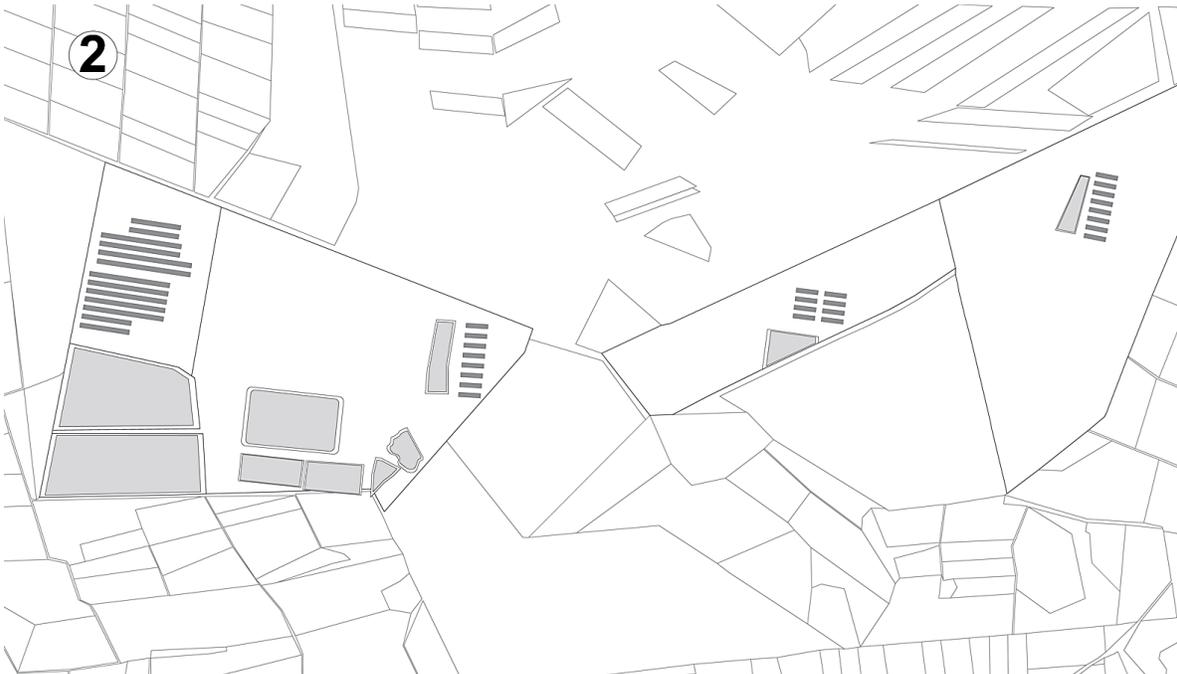
Agrícola



Ejemplo de estudio en imagen. Camino junto a carretera Izúcar de Matamoros – Tepexco, Tepeojuma, Pue.

Imagen 9. Clasificación de predios por uso agrícola

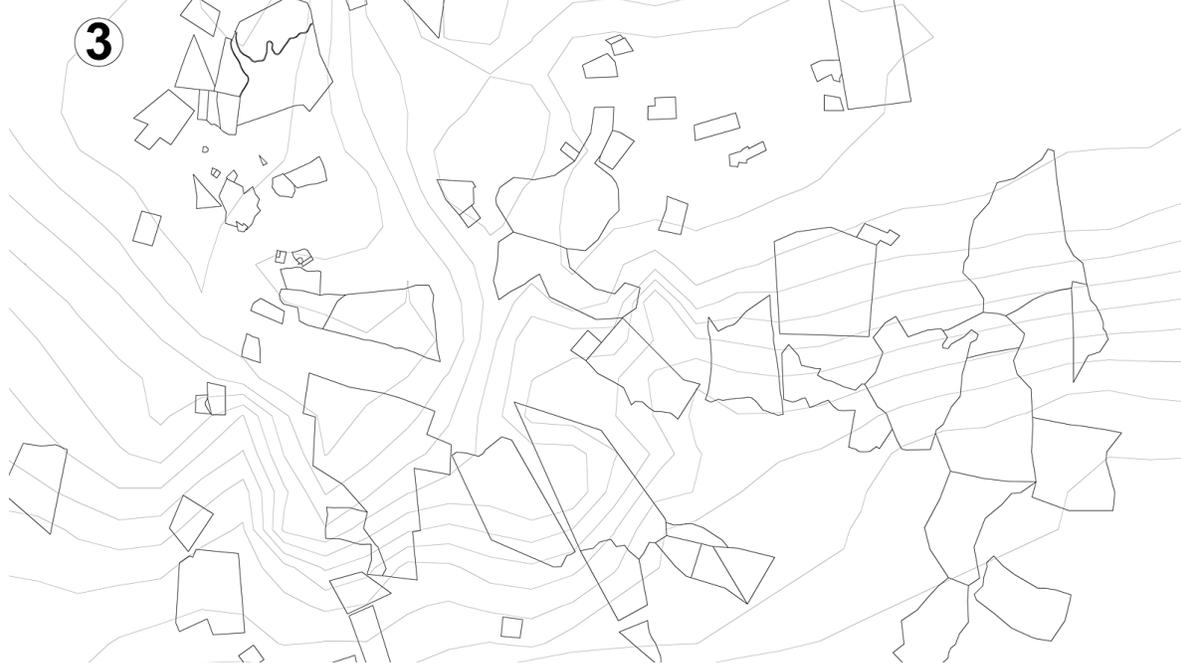
Ganadero



Ejemplo de estudio en imagen. Granjas Carroll de México, entre los municipios de San Nicolás Buenos Aires y Oriental, Pue.

Imagen 10. Clasificación de predios por uso ganadero

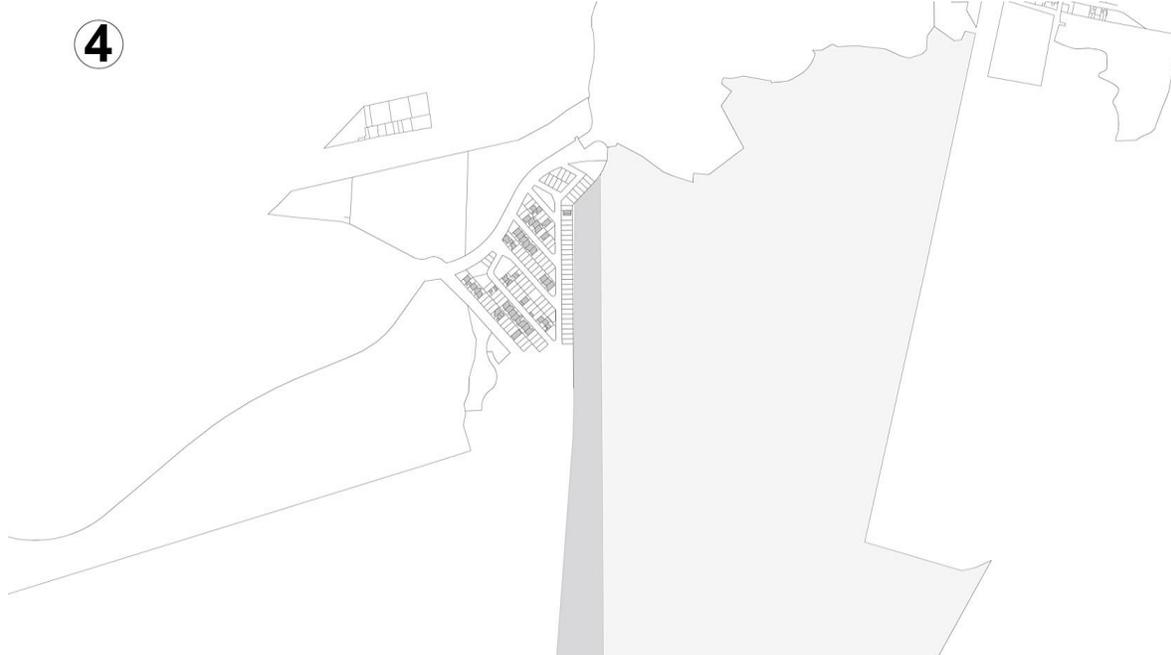
Forestal



Ejemplo de estudio en imagen. Predios en monte, Jopala, Pue.

Imagen 11. Clasificación de predios por uso forestal

Eriazo



Ejemplo de estudio en imagen. Flor del Bosque, límites municipales entre Amozoc y Puebla, Pue.

Imagen 12. Clasificación de predios por uso eriazo

De Extracción



Ejemplo de estudio en imagen. Planta CEMEX y terrenos de explotación de cantera, límites municipales de Cautinchán y Tecali de Herrera, Pue.

Imagen 13. Clasificación de predios por uso de extracción

Aprovechamiento de energías renovables



Ejemplo de estudio en imagen. Parque fotovoltaico IBERDROLA, Cuyoaco, Pue.

Imagen 14. Clasificación de predios por uso sobre aprovechamiento de energías renovables

Preservación Ecológica



Ejemplo de estudio en imagen. Reserva Estatal Sierra del Tentzo, en Atlixco, Atoyatempan, Huaquechula, Huatlatlauca, Huehuetlán el Grande, Molcaxac, Ocoyucan, Puebla, San Diego la Mesa Tochimiltzingo, San Juan Atzompa, Teopantlán, Tepeojuma y Tzicatlacoyan, Pue.

Imagen 15. Clasificación de predios sobre poligonales de preservación ecológica

TABLA 12. USOS Y DESTINOS DE LOS PREDIOS (RÚSTICOS)

| Clasificación | Uso del predio | Destino específico |
|--|--|--|
| Agrícola | Agrícola | Riego Temporal |
| Ganadero | Ganadero | Agostadero Granja |
| Forestal | Forestal | Maderable No maderable |
| Eriazo | Eriazo | Eriazo |
| De extracción | Cantera de reserva Cantera de explotación | Cantera de reserva Cantera de explotación |
| Aprovechamiento de energías renovables | Aprovechamiento de energías renovables | Parque solar Parque eólico |
| Preservación ecológica | Preservación ecológica | Reservas y áreas naturales protegidas |

Especificaciones:

1. Se considerará la columna de uso del predio para la descripción correspondiente en el documento valuatorio; el desglose de destino específico es de referencia para la apreciación del uso a clasificar.
2. El término forestal hace referencia tanto al aprovechamiento de bosques como al tipo de suelo con especies en pie.
3. Ver en el apartado de glosario las definiciones correspondientes.

3.1.2.1.2 Por su Topografía y Relieve

Se refiere a los grados de inclinación que presenta el predio con relación al horizonte natural (la pendiente o grado de inclinación será igual a la altura promedio entre la longitud total del terreno, tomada longitudinal o transversalmente). Este declive es importante para efectos de erosión, uso de la maquinaria, posibilidad de riego del suelo y tipo de cultivo. Algunos terrenos son tan inclinados que a pesar de tener buenos suelos no resulta práctico su cultivo. La topografía es el factor físico que más influye en las posibilidades de uso agrícola del suelo y se clasifica en:

TABLA 13. CLASIFICACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS POR TOPOGRAFÍA

| Caso | Clasificación | Pendiente |
|-------------|---|-------------------------|
| 1 | Llano o plano | Hasta 5% |
| 2 | Lomerío suave o moderadamente inclinado | Mayor a 5% y hasta 10% |
| 3 | Lomerío accidentado o inclinado | Mayor a 10% y hasta 20% |
| 4 | Escarpado | Mayor a 20% y hasta 40% |
| 5 | Montañoso | Mayor a 40% |

3.1.2.2 Lote Catastral Rústico Tipo

Terreno con acceso directo a camino rural de terracería, transitable todo el año, una topografía ligeramente plana, ubicado a más de 1.5 km del poblado más cercano, y una superficie menor de 20-00-00.00 Ha. Esto último es empleado en la valuación catastral como referencia para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno.

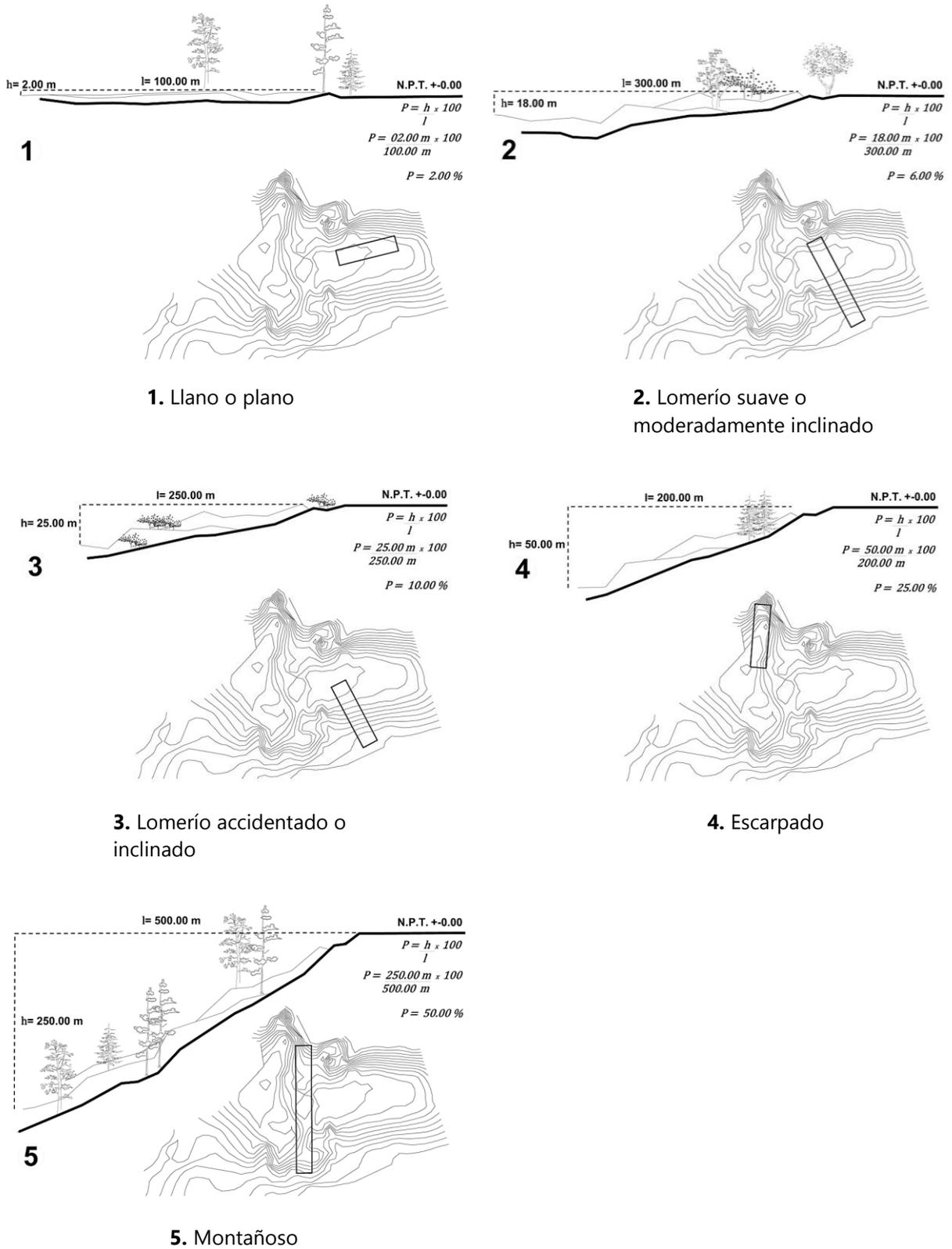


Imagen 16. Clasificación de predios rústicos por topografía

3.1.2.3 Factores de Ajuste para Predios Rústicos**3.1.2.3.1 Factor por Superficie (F_{SR})****Para Predios Rústicos**

Es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor". Este demérito se aplicará en aquellos predios rústicos que tengan una superficie mayor a 20-00-00.00 Ha.

TABLA 14. FACTOR POR SUPERFICIE (PREDIOS RÚSTICOS)

| Caso | Superficie en ha | Factor |
|-------------|--|----------------|
| 1 | Hasta 20-00-00 ha | 1.00 |
| 2 | Mayor a 20-00-00 ha y hasta 40-00-00 ha | De 1.00 a 0.90 |
| 3 | Mayor a 40-00-00 ha y hasta 60-00-00 ha | De 0.90 a 0.85 |
| 4 | Mayor a 60-00-00 ha y hasta 100-00-00 ha | De 0.85 a 0.75 |
| 5 | Más de 100-00-00 ha | 0.75 |

Para despliegue de la fórmula, se considerarán para los intervalos mínimos de superficie (S_a), hasta seis decimales redondeados, es decir, el intervalo menor para el caso 2 será de 20.000001 ha, para el caso 3 será de 40.000001 ha, para el numeral 4 será de 60.000001 ha y para el 5 será de 100.000001 ha.

El factor de demérito indicado en la tabla anterior, para los casos 2, 3 y 4, debe calcularse por medio de una interpolación lineal, considerando el mayor factor para la superficie menor de cada intervalo.

Fórmula:

$$FS = F_a - \left[\frac{F_a - F_b}{S_b - S_a} \times (S_p - S_a) \right]$$

Simbología:

F_s: Factor de superficie

F_a: Factor mayor del intervalo

F_b: Factor menor del intervalo

S_a: Superficie menor del intervalo

S_b: Superficie mayor del intervalo

S_p: Superficie del predio que se valúa

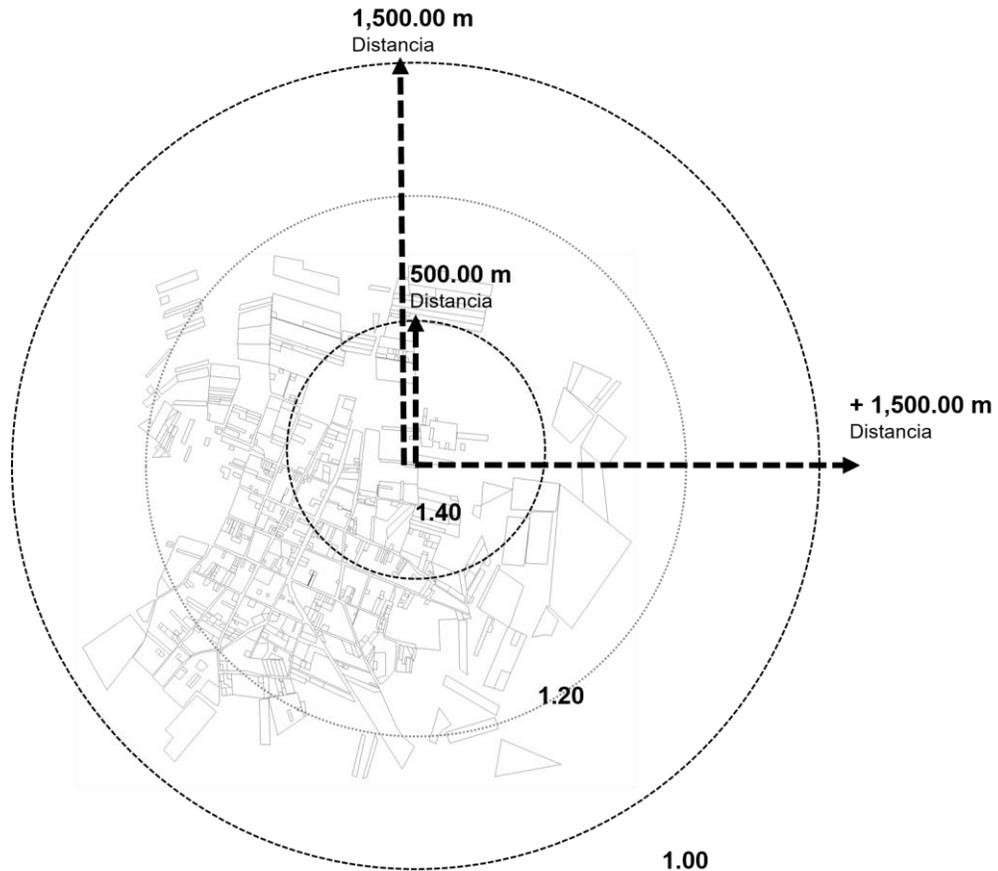
Para los casos 1 y 5 el factor es constante, es decir, los predios menores a 20-00-00 ha tendrán factor de superficie igual a 1.00, sin importar cuanto menor sea la superficie y los predios mayores a las 100-00-00 ha tendrán un factor de superficie igual a 0.75, sin importar cuan mayor sea la superficie.

3.1.2.3.2 Factor por Distancia a la Zona Urbana (F_{DR})**Para Predios Rústicos**

Factor que ajusta el valor catastral unitario de suelo rústico y que se refiere a la cercanía del predio que se está valuando con la infraestructura urbana y mercado de productos, así como su acceso a ellos.

TABLA 15. FACTOR POR DISTANCIA A LA ZONA URBANA (PREDIOS RÚSTICOS)

| Caso | Distancia en metros | Factor |
|------|-------------------------------|--------|
| 1 | Hasta 500 m | 1.40 |
| 2 | Mayor a 500 m y hasta 1,500 m | 1.20 |
| 3 | Mayor a 1,500 m | 1.00 |

**Imagen 17.** Factores de distancia del predio a la zona urbana

3.1.2.3.3 Factor por Topografía (F_{TR})**Para Predios Rústicos**

Este factor permitirá hacer el ajuste por la inclinación del terreno en estudio.

TABLA 16. FACTOR DE TOPOGRAFÍA (PREDIOS RÚSTICOS)

| Caso | Clasificación | Pendiente | Factor |
|-------------|---|-------------------------|---------------|
| 1 | Llano o plano | Hasta 5% | 1.00 |
| 2 | Lomerío suave o moderadamente inclinado | Mayor a 5% y hasta 10% | 0.90 |
| 3 | Lomerío accidentado o inclinado | Mayor a 10% y hasta 20% | 0.80 |
| 4 | Escarpado | Mayor a 20% y hasta 40% | 0.70 |
| 5 | Montañoso | Mayor a 40% | 0.60 |

3.1.2.3.4 Factor por Ubicación con Referencia a Vialidades (F_{VR})**Para Predios Rústicos**

Es el factor de ajuste al valor catastral unitario de suelo rústico, con relación al bien que se está valuando y contempla: tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos, es decir, flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año, si es carretera federal, estatal, camino de terracería o brecha.

TABLA 17. FACTOR POR UBICACIÓN CON REFERENCIA A VIALIDADES (PREDIOS RÚSTICOS)

| Caso | Clasificación | Factor |
|-------------|---|---------------|
| 1 | Predio interior con derecho de paso constituido (brecha o rodada) | 0.70 |
| 2 | Camino vecinal transitable durante determinadas épocas del año | 0.85 |
| 3 | Camino rural con estructura de terracería transitable todo el año | 1.00 |
| 4 | Carretera pavimentada | 1.20 |

3.1.3 Predios Suburbanos

La características cualitativas y cuantitativas de los predios suburbanos refieren una combinación de los aspectos definidos y desglosados con anterioridad sobre los inmuebles urbanos y rústicos a partir de las particularidades de su emplazamiento y zona, de tal forma que debido a que se encuentran en proceso de crecimiento y desarrollo, el perfil de los mismos es diferente, por lo cual, para su análisis es conveniente clasificarlos y valuarlos de manera autónoma.

3.1.3.1 Factores de Ajuste para Predios Suburbanos**3.1.3.1.1 Factor por Superficie (F_{SB})****Para Predios Suburbanos**

Es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor". Este demérito se aplicará en aquellos predios suburbanos que tengan una superficie mayor a 20-00-00.00 Ha.

TABLA 9. FACTOR POR SUPERFICIE (PREDIOS SUBURBANOS)

| Caso | Superficie en ha | Factor |
|-------------|--|----------------|
| 1 | Hasta 20-00-00 ha | 1.00 |
| 2 | Mayor a 20-00-00 ha y hasta 40-00-00 ha | De 1.00 a 0.90 |
| 3 | Mayor a 40-00-00 ha y hasta 60-00-00 ha | De 0.90 a 0.85 |
| 4 | Mayor a 60-00-00 ha y hasta 100-00-00 ha | De 0.85 a 0.75 |
| 5 | Más de 100-00-00 ha | 0.75 |

Para despliegue de la fórmula, se considerarán para los intervalos mínimos de superficie (S_a), hasta seis decimales redondeados, es decir, el intervalo menor para el caso 2 será de 20.000001 ha, para el caso 3 será de 40.000001 ha, para el numeral 4 será de 60.000001 ha y para el 5 será de 100.000001 ha.

El factor de demérito indicado en la tabla anterior, para los casos 2, 3 y 4, debe calcularse por medio de una interpolación lineal, considerando el mayor factor para la superficie menor de cada intervalo.

Fórmula:

$$F_s = F_a - \left[\frac{F_a - F_b}{S_b - S_a} \times (S_p - S_a) \right]$$

Simbología:

F_s: Factor de superficie

F_a: Factor mayor del intervalo

F_b: Factor menor del intervalo

S_a: Superficie menor del intervalo

S_b: Superficie mayor del intervalo

S_p: Superficie del predio que se valúa

Para los casos 1 y 5 el factor es constante, es decir, los predios menores a 20-00-00 ha tendrán factor de superficie igual a 1.00, sin importar cuanto menor sea la superficie y los predios mayores a las 100-00-00 ha tendrán un factor de superficie igual a 0.75, sin importar cuan mayor sea la superficie.

3.1.3.1.2 Factor por Topografía (F_{Ts})**Para Predios Suburbanos**

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banquetta (N+0.00).

TABLA 10. FACTOR POR TOPOGRAFÍA (PREDIOS SUBURBANOS)

| Caso | Clasificación | Característica | Factor |
|------|------------------------|-----------------------------|--------|
| 1 | A Nivel | Sin pendiente | 1.00 |
| | | Hasta 5% | 1.00 |
| 2 | Inclinado hacia abajo | Mayor a 5% y hasta 10% | 0.95 |
| | | Mayor a 10% y hasta 20% | 0.90 |
| | | Mayor a 20% y hasta 30% | 0.85 |
| 3 | Inclinado hacia arriba | Hasta 5% | 1.00 |
| | | Mayor a 5% y hasta 10% | 1.00 |
| | | Mayor a 10% y hasta 20% | 0.95 |
| | | Mayor a 20% y hasta 30% | 0.90 |
| 4 | Elevado | Mayor a 0.5 m y hasta 1.0 m | 0.95 |
| | | Mayor a 1.0 m y hasta 2.0 m | 0.90 |
| | | Mayor a 2.0 m y hasta 3.0 m | 0.85 |
| | | Mayor a 3.0 m | 0.80 |
| 5 | Hundido | Mayor a 0.5 m y hasta 1.0 m | 0.90 |
| | | Mayor a 1.0 m y hasta 2.0 m | 0.80 |
| | | Mayor a 2.0 m y hasta 3.0 m | 0.70 |
| | | Mayor a 3.0 m | 0.65 |

3.1.3.1.3 Factor por Ubicación con Referencia a Vialidades (F_{Vs})**Para Predios Suburbanos**

Es el factor de ajuste al valor catastral unitario de suelo suburbano, con relación al bien que se está valuando y contempla: tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos, es decir, flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año, si es carretera federal, estatal, camino de terracería o brecha.

TABLA 11. FACTOR POR UBICACIÓN CON REFERENCIA A VIALIDADES (PREDIOS SUBURBANOS)

| Caso | Clasificación | Factor |
|------|---|--------|
| 1 | Predio con derecho de paso constituido (brecha o rodada) | 0.70 |
| 2 | Camino vecinal transitable durante determinadas épocas del año | 0.85 |
| 3 | Camino rural con estructura de terracería transitable todo el año | 1.00 |
| 4 | Carretera pavimentada | 1.20 |

3.1.3.1.4 Factor por Frente (F_{FS})**Para Predios Suburbanos**

El factor de frente podrá aplicar única y exclusivamente si el predio cuenta con camino rural con estructura de terracería transitable todo el año o carretera pavimentada; de ser así se empleará el procedimiento descrito en el punto 3.1.1.3.1, de no ser así el factor no aplicará.

3.1.3.1.5 Factor por Profundidad (F_{PS})**Para Predios Suburbanos**

El factor de profundidad podrá aplicar única y exclusivamente si el predio cuenta con camino rural con estructura de terracería transitable todo el año o carretera pavimentada; de ser así se empleará el procedimiento descrito en el punto 3.1.1.3.2, de no ser así el factor no aplicará.

3.2 De las Construcciones y Obras Complementarias

3.2.1 Clasificación de Construcciones y Obras Complementarias por su Periodo, Tipo y Calidad o Subtipo

| TABLA 18. CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES POR SU PERIODO, TIPO Y CALIDAD O SUBTIPO | | |
|---|-------------------------|-------------------|
| Periodo | Tipo | Calidad o subtipo |
| Antiguo Hasta finales del siglo XIX | Histórico | Lujo |
| | | Alta |
| | Regional | Media |
| | | Económica |
| Moderno Desde principios del siglo XX | Habitacional | Vertical |
| | | Lujo |
| | Horizontal | Alta |
| | | Media |
| Comercial | Plaza - Local | Económica |
| | | Lujo |
| | Estacionamiento | Alta |
| | | Media |
| Industrial | Oficina | Económica |
| | | Lujo |
| | Pesada o ligera | Alta |
| | | Media |
| Almacenamiento | Bodega | Económica |
| | | Alta |
| | Silos de Almacenamiento | Piedra braza |

Especificaciones:

1. Ver en el apartado de glosario las definiciones correspondientes.

**TABLA 18.1 CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES
POR SU PERIODO, TIPO Y CALIDAD O SUBTIPO**

| Periodo | Tipo | Calidad o subtipo |
|---|-----------|------------------------------------|
| Moderno Desde principios del siglo XX | Servicios | Hotel - Hospital - Motel |
| | | Educación |
| | | Auditorio - Gimnasio - Salón |
| | | Lujo Alta Media Económica |
| | | Alta Media Económica |
| | | Lujo Alta Media Económica |

**TABLA 18.2 CLASIFICACIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS
POR SU PERIODO, TIPO Y CALIDAD O SUBTIPO**

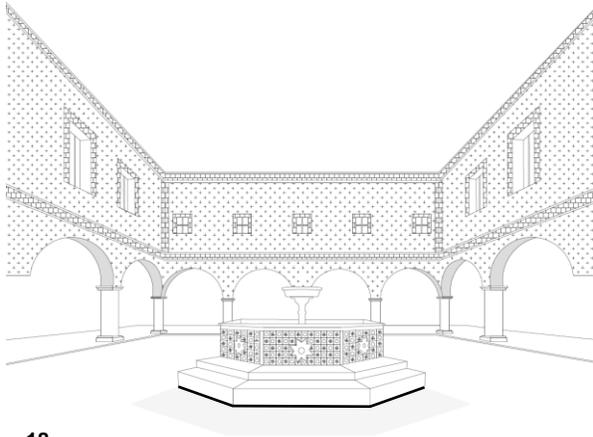
| Periodo | Tipo | Calidad o subtipo |
|---|---------------------------------------|---|
| Moderno Desde principios del siglo XX | Alberca | Alta Media Económica |
| | Cisterna | Concreto Tabique Piedra braza |
| | Tanque elevado | Concreto |
| | Pavimento | Concreto/adoquín Asfalto Revestimiento |
| | Laguna de evaporación | Sin digestor Movimiento de tierras con revestimiento |
| | Cobertizo | Estructura metálica Tensoestructura Regional Malla antigranizo |
| | Barda | Concreto Tabique Prefabricada |
| | Amenidades (Habitacional vertical) | Lujo Alta Media Económica |
| | Energías renovables | Sistema fotovoltaico |

Especificaciones:

1. Ver en el apartado de glosario las definiciones correspondientes.

3.2.1.1 Edificaciones del Estado de Puebla (Ejemplificación de Tipologías)

En las siguientes representaciones sobre clasificación, se considera el tipo catastral general, ya que cada ejemplo puede tener más de una tipología, debido a que en algunos casos, se presentan varias edificaciones en conjunto de un mismo recinto, sin embargo, para efectos del presente manual se utiliza el correspondiente a cada caso descrito.



18

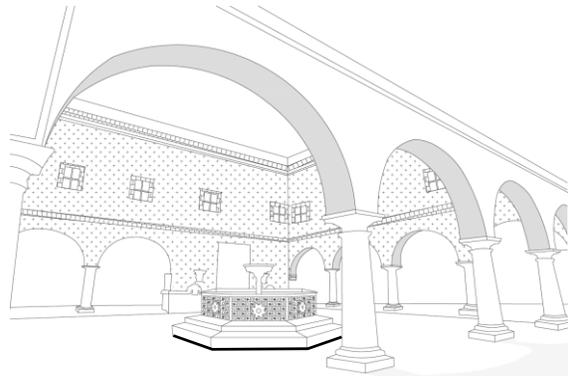


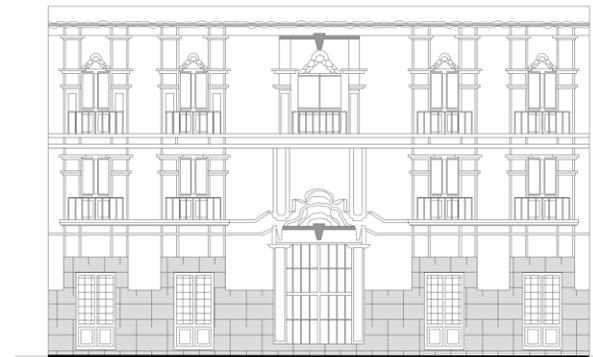
Imagen 18. Ex Convento de Santa Rosa

Clasificación catastral: Antiguo alta

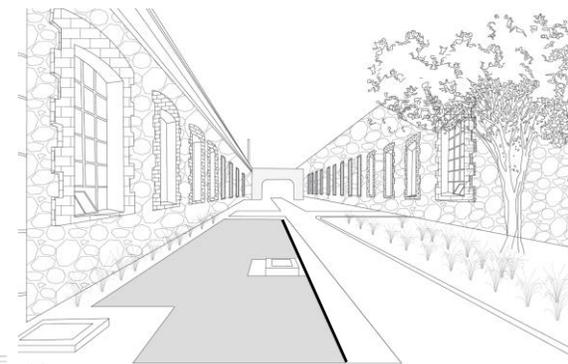
Ubicación: Calle 3 Norte No. 1210, Centro Histórico, Puebla, Pue.

Sistema constructivo: Cimientos y muros de mampostería, columnas redondas de piedra y bóvedas catalanas apoyadas sobre ménsulas de piedra.

Materiales predominantes: Piedra, ladrillo, cal y madera.



19



20

Imagen 19. Museo Casa del Alfeñique

Clasificación catastral: Antiguo alta

Ubicación: Calle 4 Oriente No. 416, Centro Histórico, Puebla, Pue.

Sistema constructivo: Cimientos y muros de mampostería, cuadros de barro recocado, columnas de cantera y bóvedas catalanas

Materiales predominantes: Piedra, ladrillo, cal y madera.

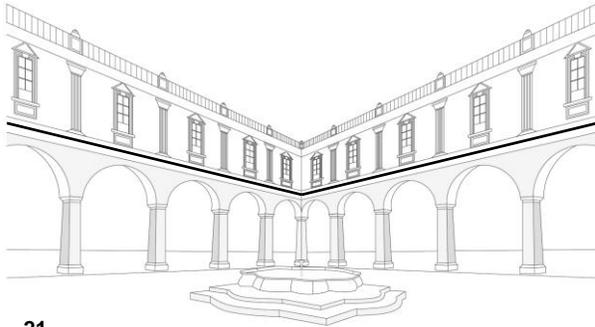
Imagen 20. Centro Vacacional IMSS

Clasificación catastral: Antiguo media

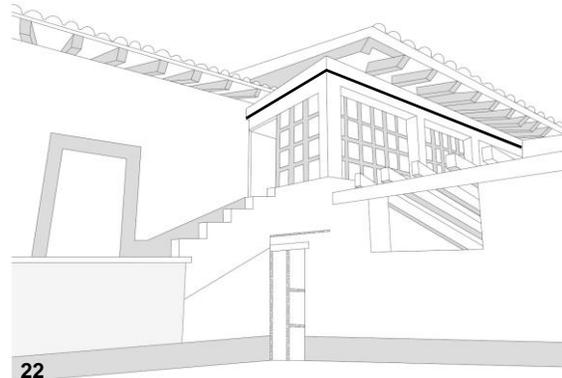
Ubicación: Av. de La Compañía No. 1, Centro de Metepec, Atlixco, Pue.

Sistema constructivo: Cimientos de mampostería, muros y columnas de tabique o piedra y bóvedas catalanas sobre vigas de madera o riel y teja.

Materiales predominantes: Piedra, barro, tabique, cal y madera.



21



22

Imagen 21. Edificio Carolino**Clasificación catastral: Antiguo alta**

Ubicación: Calle 4 Sur No. 104, Centro Histórico, Puebla, Pue.

Sistema constructivo: Cimientos de mampostería, muros y columnas de piedra y bóvedas catalanas sobre vigas de madera.

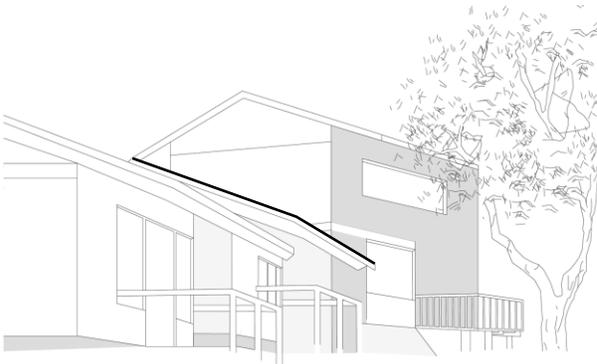
Materiales predominantes: Piedra, ladrillo, cal y madera

Imagen 22. Casa Olvera (Casa de Cultura)**Clasificación catastral: Antiguo media**

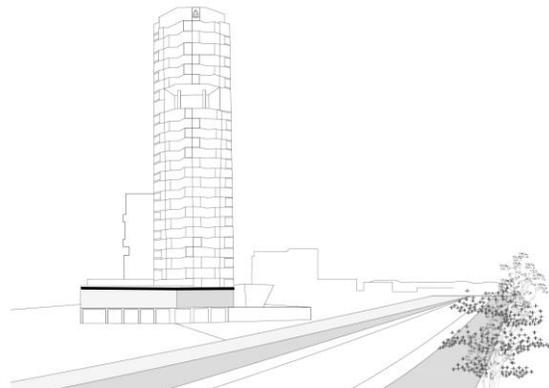
Ubicación: Calle Guillermo Prieto No. 10, Centro, Tlatlauquitepec, Puebla.

Sistema constructivo: Cimientos de mampostería, muros de piedra, adobe y mixto, columnas de piedra y cubierta de teja sobre bóvedas catalanas.

Materiales predominantes: Piedra, ladrillo, adobe, cal y madera



23



24

Imagen 23. Cabañas Luchita Mía**Clasificación catastral: Regional media**

Ubicación: Zacatlán de las Manzanas, Pue.

Sistema constructivo: Cimientos de mampostería, muros de tabique, o adobe y cubiertas de teja sobre vigas de madera.

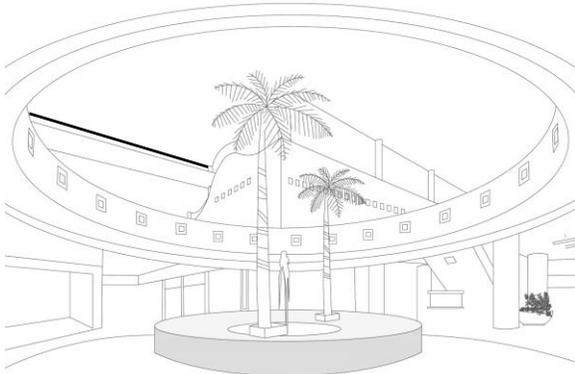
Materiales predominantes: Piedra, ladrillo, adobe, madera, concreto y teja.

Imagen 24. Torre Adamant 1**Clasificación catastral: Habitacional vertical alta**

Ubicación: Av. de los Duques No. 5413, Ángeles del Sur, San Bernardino Tlaxcalancingo, San Andrés Cholula, Pue.

Sistema constructivo: Cimentación a base de pilotes, contratrabes, columnas, traves, muros y losas de concreto armado.

Materiales predominantes: Concreto y acero.



25



26

Imagen 25. Centro Comercial Angelópolis

Clasificación catastral: Comercial plaza - local alta

Ubicación: Blvd. del Niño Poblano No. 2510, Reserva Territorial Atlixcáyotl, Concepción la Cruz, Puebla, Pue.

Sistema constructivo: Losa de cimentación, zapatas corridas o aisladas y losas prefabricadas

Materiales predominantes: Concreto y acero.

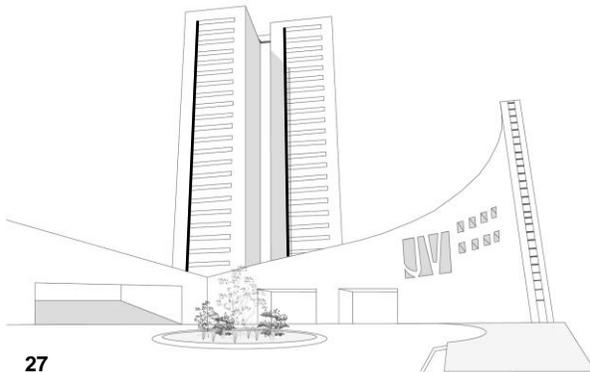
Imagen 26. Estacionamiento BUAP

Clasificación catastral: Comercial estacionamiento media

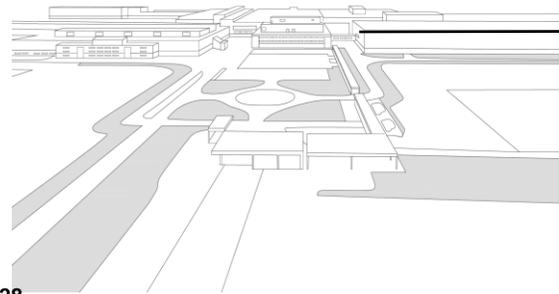
Ubicación: Av. 27 Poniente No. 21313, Los Volcanes, Puebla, Pue.

Sistema constructivo: Zapatas y contrarabes de concreto y estructura de acero.

Materiales predominantes: Concreto y acero.



27



28

Imagen 27. Torres JV II

Clasificación catastral: Comercial oficina alta

Ubicación: Vía Atlixcáyotl No. 5208, Reserva Territorial Atlixcáyotl, San Andrés Cholula, Pue.

Sistema constructivo: Cimentación a base de pilotes y estructura de trabes y losa de concreto.

Materiales predominantes: Concreto y acero.

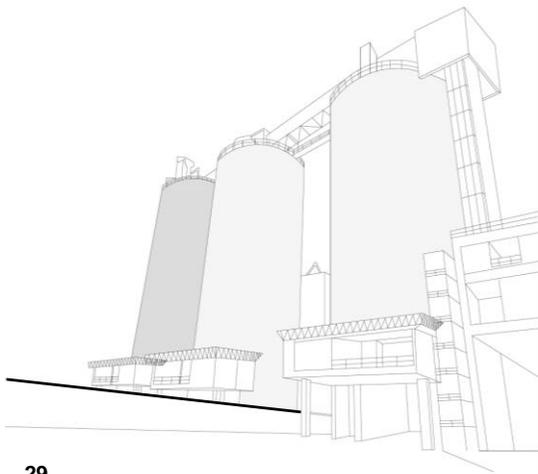
Imagen 28. Audi

Clasificación Catastral: Industrial Pesada o ligera alta

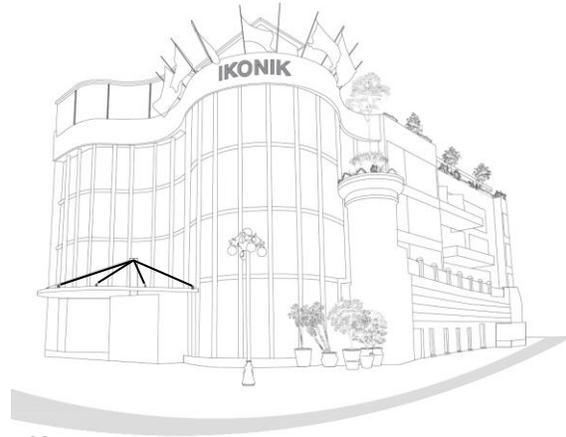
Ubicación: 75012, San José Chiapa, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corrida y/o aislada con contrarabes de concreto armado, estructura metálica a base de marcos rígidos, muros de carga o divisorios de tabique o block, cubierta metálica ligera forrada con paneles de lámina con núcleo de lana mineral.

Materiales predominantes: Concreto, acero, tabique, block, losacero y lámina con núcleo de lana.



29



30

Imagen 29. CEMEX (Silos de Almacenamiento)

Clasificación Catastral: Silos de almacenamiento de piedra braza

Ubicación: Ex Hacienda San Lorenzo s/n Cuautinchán, Tepeaca, Pue.

Sistema Constructivo: Base y estructura cilíndrica de concreto armado y escalera metálica.

Materiales predominantes: Concreto y acero.

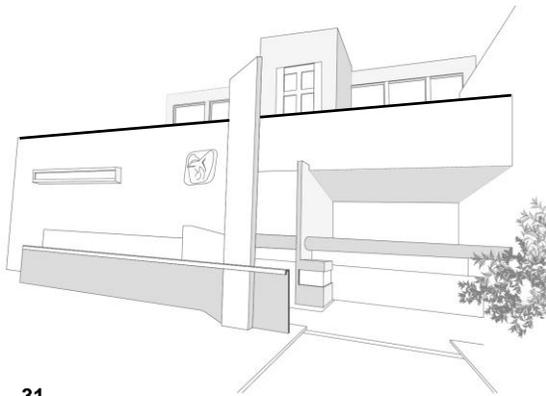
Imagen 30. Hotel IKONIK

Clasificación Catastral: Servicios hotel – hospital - motel - alta

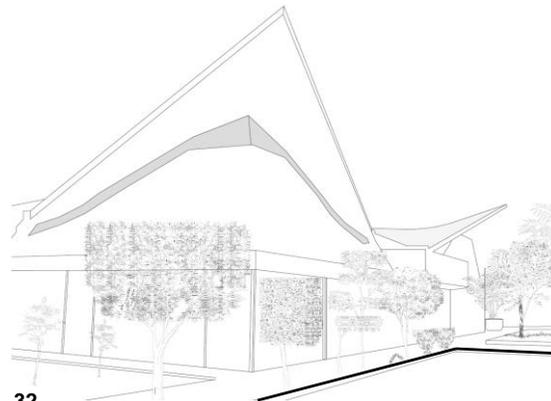
Ubicación: Boulevard Héroes del 5 de Mayo No. 202, Barrio de la Luz, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corrida o aisladas y contratraves de concreto armado, estructura metálica a base de marcos rígidos, muros de carga o divisorios de tabique o block y losacero.

Materiales predominantes: Concreto, acero, estructura metálica, block, tabique, aluminio y cristal.



31



32

Imagen 31. Hospital General de la Zona No. 20, La Margarita

Clasificación Catastral: Servicios hotel – hospital - motel media

Ubicación: Avenida Fidel Velázquez No. 4211, Infonavit La Margarita, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corridas o aisladas con contratraves y columnas de concreto armado, muros de carga o divisorios de tabique o block y losa reticular.

Materiales predominantes: Concreto, acero, tabique, block, aluminio y cristal.

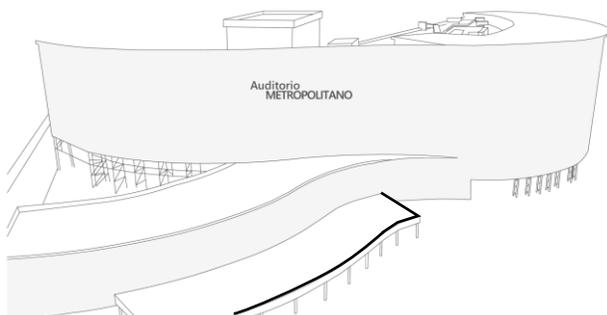
Imagen 32. BUAP, Ciudad Universitaria, Facultad de Arquitectura

Clasificación Catastral: Servicios educación alta

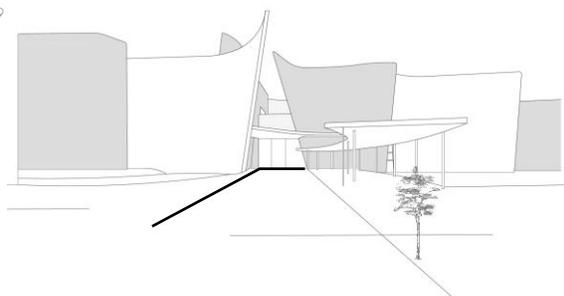
Ubicación: Boulevard Capitán Carlos Camacho Espíritu s/n, Ciudad Universitaria, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corridas y/o aislada con columnas y traves de concreto armado, muros de carga o divisorios de tabique o block, losa maciza de concreto armado.

Materiales predominantes: Concreto y acero.



33



34

Imagen 33. Auditorio Metropolitano

Clasificación Catastral: Servicios auditorio – gimnasio – salón lujo

Ubicación: Calle Sirio, Osa Mayor, Atlixcáyotl, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corridas y/o aisladas con contratrabes, columnas y traves de concreto armado, muros de carga o divisorios de tabique o block y losa reticular.

Materiales predominantes: Concreto, acero, tabique y block.

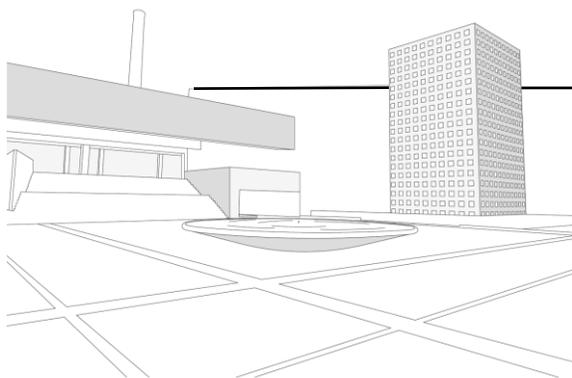
Imagen 34. Museo Internacional del Barroco

Clasificación Catastral: Servicios auditorio - gimnasio - salón lujo

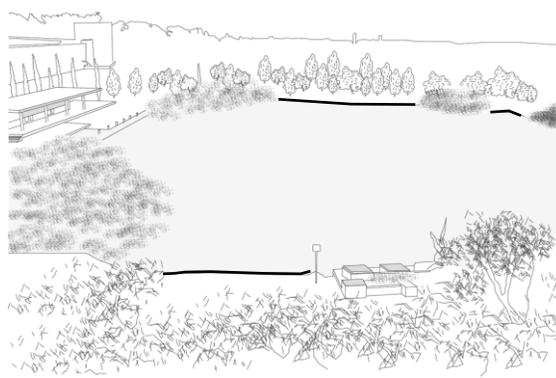
Ubicación: Atlixcáyotl No. 2501, Reserva Territorial Atlixcáyotl, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Muros y losas de concreto prefabricado. Las losas aligeradas con esferas de PET. Muros de doble capa o denominados también sándwich, rellenos de concreto gris.

Materiales predominantes: Concreto y acero.



35



36

Imagen 35. Centro de Convenciones William o Jenkins

Clasificación Catastral: Servicios auditorio – gimnasio - salón media

Ubicación: Boulevard Héroe del 5 de Mayo No. 402, Centro Histórico, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Zapatas corridas y/o aislada con contratrabes, columnas y traves de concreto armado, muros de carga o divisorios de tabique o block y losa reticular.

Materiales predominantes: Concreto, acero, tabique y block.

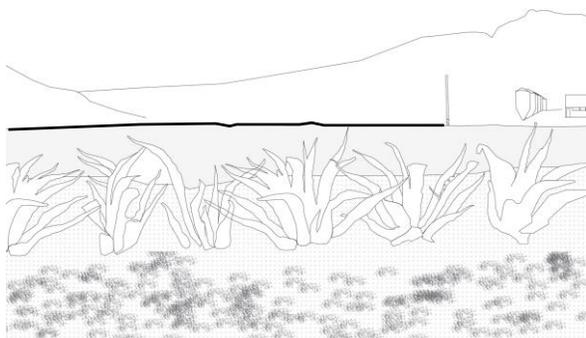
Imagen 36. Lago la Concordia

Clasificación catastral: Laguna de evaporación sin digestor

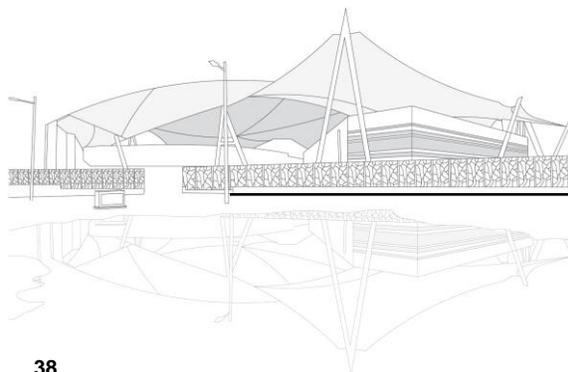
Ubicación: Centro Cívico 5 de Mayo, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Base de geomembrana.

Materiales predominantes: Membrana a base de polímeros.



37



38

Imagen 37. Granjas Carroll (Lagos Artificiales)

Clasificación catastral: Laguna de evaporación movimiento de tierras con revestimiento

Ubicación: San Nicolás Buenos Aires, Pue.

Sistema Constructivo: Base de geomembrana.

Materiales predominantes: Membrana a base de polímeros.

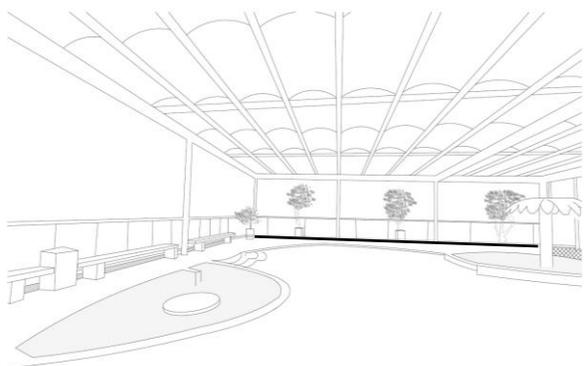
Imagen 38. Velódromo (Cubierta)

Clasificación Catastral: Cobertizo tensoestructura

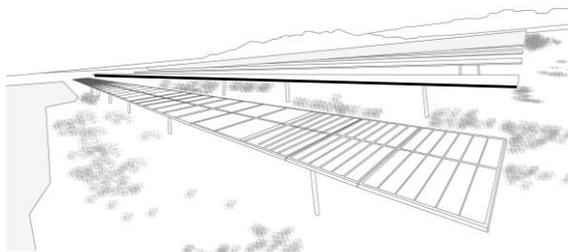
Ubicación: Anillo Periférico Ecológico km 4.2, San Francisco Ocotlán, Puebla, Pue.

Sistema Constructivo: Estructura de acero y cubierta de membrana textil tensada.

Materiales predominantes: Acero y membrana textil.



39



40

Imagen 39. Aguas Termales de Chignahuapan (Albercas)

Clasificación Catastral: Alberca media

Ubicación: Tenextla, Chignahuapan, Pue.

Sistema Constructivo: Estructura de concreto armado.

Materiales predominantes: Acero y concreto.

Imagen 40. Iberdrola (Parque fotovoltaico)

Clasificación Catastral: Energías renovables sistema fotovoltaico

Ubicación: 73986, Cuyoaco, Pue.

Sistema Constructivo: Módulos fotovoltaicos.

Materiales predominantes: Células fotovoltaicas de silicio cristalino o arseniuro de galio.

3.2.2 Factores de Ajuste para Construcciones y Obras Complementarias

Para la valuación de las construcciones y obras complementarias, se entenderá como factores de eficiencia a los deméritos que puedan aplicarse al valor unitario de construcción en atención a la edad, estado de conservación y al nivel de terminación de la misma.

Los factores descritos en el presente apartado (tabla 19, 20 y 21) no serán aplicables a las edificaciones cuya tipología se identifique como histórica, de acuerdo a la tabla de clasificación de construcciones del presente documento, en cuyo caso se considerará el factor correspondiente sobre inmuebles históricos (tabla 22).

3.2.2.1 Factor por Conservación (F_c)

Para Construcciones y Obras Complementarias

Este factor se clasificará de la siguiente manera a partir de las características del inmueble a valorar:

TABLA 19. FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

| Código | Concepto | Factor |
|-------------------------------|--|--------|
| 1 | Óptimo o bueno | 1.00 |
| 2 | Regular | 0.75 |
| 3 | Malo | 0.60 |
| Especificaciones: | | |
| Estado óptimo o bueno | Referente al estado de las construcciones u obras complementarias que presentan óptimo funcionamiento de cada uno de sus elementos constructivos y de acabados, sin presencia de daños o degradación. | |
| Estado regular | Estado de las edificaciones u obras complementarias que no presentan mantenimiento adecuado, sin embargo, no se manifiestan deterioros importantes que supongan riesgo estructural, en general con el requerimiento de reparaciones sencillas; tal es el caso de presencia de salitre, hongos o humedad, desprendimiento de acabados, entre otros. | |
| Estado malo | En general con el requerimiento de reparaciones mayores, representando deficiente funcionamiento; la principal característica debe detectarse en la falla evidente o visible de los elementos estructurales que ponen en riesgo la estabilidad de la construcción u obra complementaria, ya que no es posible detectar vicios ocultos. | |
| Estado ruinoso (no clasifica) | Es la construcción u obra complementaria que no tiene valor económico ni funcional, por lo que no deberán clasificarse en el desglose valuatorio. | |

3.2.2.2 Factor por Avance de Obra (F_A)**Para Construcciones y Obras Complementarias**

Este factor se aplicará conforme al avance de la construcción u obra complementaria que se observe durante la inspección, tomando en cuenta que cada tipología es distinta y cuenta con distintos elementos.

TABLA 20. FACTOR POR AVANCE DE OBRA

| Código | Concepto | Factor |
|-----------------------------------|---|---------------|
| 1 | Obra blanca o terminada | 1.00 |
| 2 | Obra gris | 0.80 |
| 3 | Obra negra | 0.60 |
| Especificaciones: | | |
| Avance en obra blanca o terminada | Construcción u obra complementaria al 100% o con un porcentaje mínimo por ejecutar. Para considerarse con este nivel de terminación, la construcción debe contar con cimentación, estructura, albañilería, instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como de gas y especiales (según aplique). En el caso de las obras complementarias considerar un avance de obra del 80 %. | |
| Avance en obra gris | Se considerarán aquellas construcciones que cuenten ya con cimentación, estructura y albañilería. | |
| Avance en obra negra | En el caso de las obras complementarias considerar un avance de obra del 60 %. | |

3.2.2.3 Factor por Edad (F_E)**Para Construcciones y Obras Complementarias**

Es la depreciación que sufren las construcciones y obras complementarias por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados, así como al tipo de proyecto. Sin embargo, muchos de los inmuebles sufren remodelaciones mayores en su estructura y acabados, con lo que se posterga la vida total de la construcción.

TABLA 21. FACTOR POR EDAD

| Código | Concepto | Factor |
|---------------|------------------|---------------|
| 1 | 0 – 10 años | 1.00 |
| 2 | 11 – 20 años | 0.80 |
| 3 | 21 – 30 años | 0.70 |
| 4 | 31 – 40 años | 0.60 |
| 5 | 41 – 50 años | 0.55 |
| 6 | 51 – en adelante | 0.50 |

Especificaciones:

1. El código 6 aplica para construcciones a partir de 51 años, siempre y cuando el límite se mantenga en edades dentro del siglo XX en adelante, de lo contrario el inmueble será considerado como histórico y se deberá valorar bajo el correspondiente factor (Tabla 22).

3.2.2.4 Factor por inmueble histórico (F_{IH})**Para Construcciones**

Este factor aplicará únicamente a las construcciones cuya tipología sea de índole histórico, según la tabla de construcción del presente manual. Dichos inmuebles deberán valuarse bajo parámetros que consideren su importancia constructiva, arquitectónica, cultural y patrimonial, considerando además la autenticidad de los bienes o los sucesos históricos relevantes de los que formaron parte.

TABLA 22. FACTOR PARA INMUEBLES HISTÓRICOS

| Concepto | Siglos | | | | | Estado de conservación |
|----------|--------|------|-------|------|------|------------------------|
| | XX | XIX | XVIII | XVII | XVI | |
| IH 1 | 1.20 | 1.50 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | Original |
| | 1.15 | 1.20 | 1.50 | 1.50 | 2.50 | Restaurado |
| | 1.10 | 1.15 | 1.20 | 1.50 | 2.00 | Reconstruido |
| | 1.05 | 1.10 | 1.20 | 1.50 | 2.00 | Deteriorado |
| IH 2 | 1.03 | 1.10 | 1.15 | 1.20 | 1.50 | Original |
| | 1.02 | 1.05 | 1.10 | 1.20 | 1.50 | Restaurado |
| | 1.01 | 1.03 | 1.05 | 1.10 | 1.20 | Reconstruido |
| | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.10 | 1.20 | Deteriorado |
| IH 3 | 1.00 | 1.01 | 1.03 | 1.05 | 1.10 | Original |
| | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.10 | Restaurado |
| | 0.80 | 1.00 | 1.01 | 1.02 | 1.03 | Reconstruido |
| | 0.60 | 0.80 | 1.00 | 1.01 | 1.02 | Deteriorado |

Especificaciones:

| | |
|------|--|
| IH 1 | Edificaciones cuyos elementos arquitectónicos y estructurales, así como los materiales que las conforman, manifiestan un nivel estilístico y ornamental o profuso, ya sea en fachadas o interiores. En la mayoría de los casos, dichas construcciones formaron parte de sucesos históricos relevantes. |
| IH 2 | Inmuebles cuyas construcciones carecen de manifestaciones artísticas u ornamentales complejas o especiales, tanto exteriores como interiores, sin embargo, en algunos casos formaron parte de sucesos históricos relevantes. |
| IH 3 | Construcciones que forman parte de la concepción de los inmuebles antiguos, debido a la datación de su edificación, sin embargo, no manifiestan características arquitectónicas relevantes o sucesos históricos o significativos. |

* Para fines del presente documento, se considerará como inmueble histórico aquel que haya sido construido a partir del siglo XVI y hasta término del siglo XIX, sin embargo, debido a que existen inmuebles con remodelaciones o adecuaciones posteriores, solo podrán utilizarse los factores de la columna que corresponden al siglo XX de la presente tabla, en las construcciones que se encuentren catalogadas en los listados de inventarios de monumentos históricos inmuebles, expedidos por las Autoridades competentes en la materia.

* No deberán clasificarse en el desglose valuatorio las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, ya que carecen de valor económico y funcional.

3.3 De los Condominios

Los condominios son propiedades que se constituyen sobre bienes inmuebles, que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento de las áreas o construcciones privativas, como el de las que no admiten división, confiriendo a cada condómino derechos y obligaciones sobre la propiedad exclusiva así como de la constituida en copropiedad. La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, describe los criterios bajo los cuales se constituye el condominio.

Para efectos catastrales, cada unidad condominal, se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose también en la valuación, la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

3.3.1 De la Propiedad Exclusiva o Privativa y Común

Se consideran como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condominio, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de la unidad de propiedad privativa.

En cambio, la propiedad común se define como el uso y aprovechamiento de aquellas áreas de uso en copropiedad, siendo objetos de este ámbito, el terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles, instalaciones deportivas, áreas de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general; los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad privada; los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento respectivo; serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

3.3.1.1 De los Indivisos y el Anexo B

Para efectos del presente, se define como indiviso a la titularidad de un bien compartido entre varios condóminos; para el caso de los inmuebles en régimen de propiedad en condominio, es importante conocer dicho concepto expresado en porcentaje o valor numérico, el cual manifiesta el proporcional tanto de las áreas comunes de suelo como de construcción equivalentes a la superficie de las unidades exclusivas, con el objetivo de que los impuestos respectivos derivados de las operaciones fiscales, sean asignados de forma equitativa.

El anexo B, por tanto, es el desglose alfanumérico de la nomenclatura oficial de ubicación y datos de cada una de las unidades condominales, así como de las áreas que las componen, para efecto de

elementos privativos y comunes. En el contenido de este anexo se presentan en primera instancia los datos generales del predio, como superficies totales de terreno, ya sean privativas o comunes, nombre

del propietario o razón social, cuenta predial de origen, nombre del proyecto condominal y datos de la Notaría; seguido de estos elementos, se desglosan por unidad en formato de tabla, los datos de ubicación como nombre de calle, no. oficial, manzana, lote, nivel y número interior (según aplique); superficies de área privativa y común tanto de terreno como de construcción, indiviso expresado en porcentaje o números decimales sobre el suelo y sobre lo edificado, cuenta predial asignada y clave catastral.

3.3.2 Clasificación de los Condominios

Atendiendo al uso de los mismos, los condominios pueden clasificarse en habitacionales, comerciales, de equipamiento y servicios, industriales o mixtos.

De igual manera se pueden clasificar en los siguientes tres tipos a partir de su estructura:

Condominios Verticales

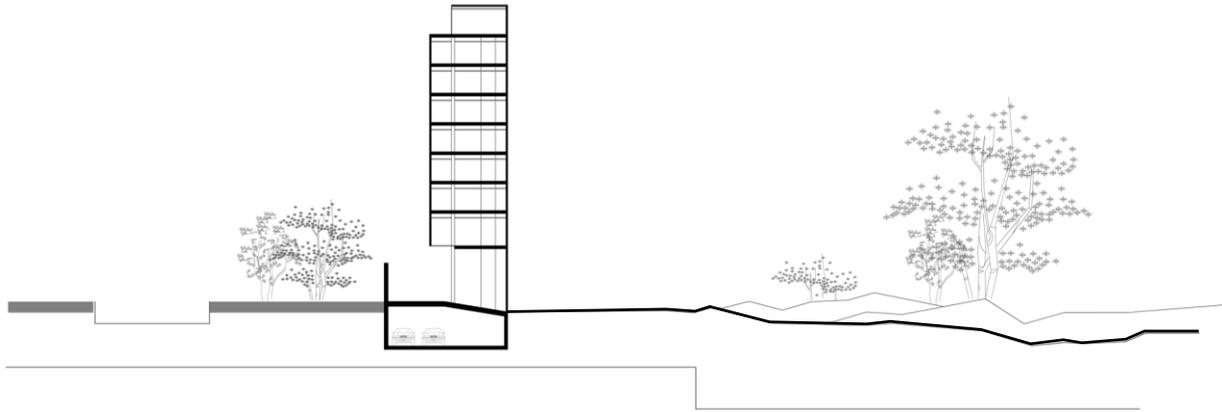
Los que están conformados por diferentes pisos, plantas o niveles de edificación, con emplazamiento de una sola área de terreno en común y unidades condominales privativas que comparten en copropiedad las áreas comunes del inmueble.

Condominios Horizontales

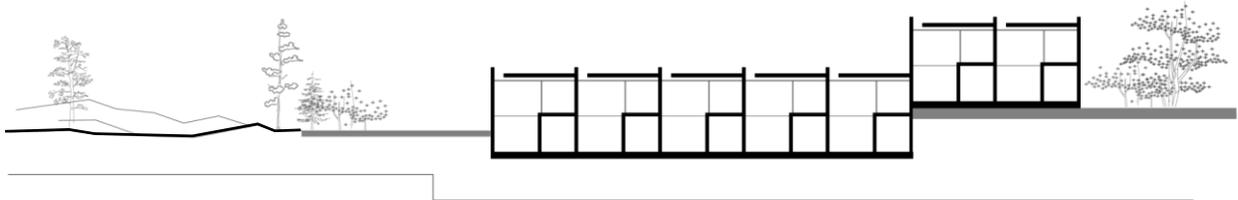
Aquellos proyectados a nivel horizontal de desplante o emplazamiento con linderos específicos, que de igual manera se constituyen bajo áreas privativas o de uso exclusivo y sobre el derecho de uso de aquellos elementos comunes del condominio.

Condominios Mixtos

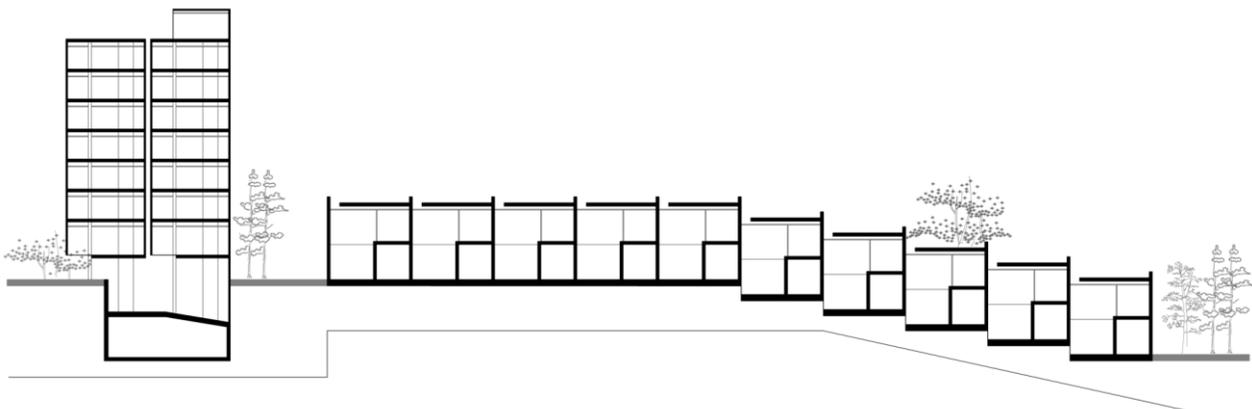
Los que en su estructura combinan las características de los condominios definidos anteriormente.



1. Condominio vertical



2. Condominio horizontal



3. Condominio mixto

Imagen 41. Clasificación de condominios por su estructura

3.4 Cálculo del Valor Catastral

3.4.1 Cálculo del Valor Catastral del Terreno

El valor catastral del terreno será el producto de multiplicar el valor catastral unitario del suelo correspondiente por el factor resultante y por la superficie del terreno. Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste correspondientes y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior, ni mayor de 1.70, estableciéndose éste como límite superior.

3.4.1.1 Cálculo del Valor Catastral del Terreno para Predios Urbanos

Fórmula:

$$VC_{TU} = VCU_U \times FR_{TU} \times S_{TU}$$

$$FR_{TU} = F_{FU} \times F_{PU} \times F_{TU} \times F_{MU} \times F_{SU} \times F_{UP}$$

Simbología:

- VC_{TU}**: Valor catastral del terreno urbano
- VCU_U**: Valor catastral urbano unitario de suelo
- FR_{TU}**: Factor resultante
- F_{FU}**: Factor por frente
- F_{PU}**: Factor por profundidad
- F_{TU}**: Factor por topografía
- F_{MU}**: Factor por ubicación dentro de la manzana
- F_{SU}**: Factor por superficie
- F_{UP}**: Factor por uso y destino del predio
- S_{TU}**: Superficie del terreno que se valúa

En la valuación individual de predios bajo régimen de propiedad en condominio vertical, no se aplicarán *factores de ajuste* sobre el terreno (salvo al valuar el inmueble de origen), en el caso de horizontales, sí aplicarán, pero realizando los cálculos sobre la superficie privativa únicamente.

3.4.1.2 Cálculo del Valor Catastral del Terreno para Predios Rústicos

Fórmula:

$$VC_{TR} = VCU_R \times FR_{TR} \times S_{TR}$$

$$FR_{TR} = F_{SR} \times F_{DR} \times F_{TR} \times F_{VR}$$

Simbología:

VC_{TR}: Valor catastral del terreno rústico

VCU_R: Valor catastral rústico unitario de suelo

FR_{TR}: Factor resultante

F_{SR}: Factor por superficie

F_{DR}: Factor por distancia a la zona urbana

F_{TR}: Factor por topografía

F_{VR}: Factor por ubicación con referencia a vialidades

S_{TR}: Superficie del terreno que se valúa

En los casos donde en un mismo predio rústico exista más de una clasificación de suelo, se podrá valuar cada uno de éstos de acuerdo con su valor unitario y los factores de ajuste se desglosarán para cada uno. El valor catastral total de terreno en estos casos, será la sumatoria de los valores parciales derivados.

3.4.1.3 Cálculo del Valor Catastral del Terreno para Predios Suburbanos

Fórmula:

$$VC_{TSU} = VCU_S \times FR_{TS} \times S_{TS}$$

$$FR_{TS} = F_{SB} \times F_{TS} \times F_{VS} \times F_{FS} \times F_{PS}$$

Simbología:

VC_{TSU}: Valor catastral del terreno suburbano

VCU_S: Valor catastral suburbano unitario de suelo

FR_{TS}: Factor resultante

F_{SB}: Factor por superficie

F_{TS}: Factor por topografía

F_{VS}: Factor por ubicación con referencia a vialidades

F_{FS}: Factor por frente

F_{PS}: Factor por profundidad

S_{TS}: Superficie del terreno que se valúa

3.4.2 Cálculo del Valor Catastral de las Construcciones y/u Obras Complementarias

a) Para determinar el valor catastral de las construcciones y obras complementarias, en primer lugar, se identificarán los bloques homogéneos, es decir, áreas construidas que compartan la misma tipología, el avance de obra, la edad y el grado de conservación.

b) La superficie de cada bloque se multiplicará por el valor catastral unitario correspondiente a la tipología asignada.

c) Posteriormente se establecen los siguientes parámetros:

1. Construcciones y obras complementarias de tipo moderno (Desde principios del siglo XX).

El resultado obtenido del inciso b), se multiplicará por el factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores de demérito por avance de obra, edad y conservación (tablas 19, 20 y 21).

Cuando una construcción u obra complementaria se clasifique como terminada, se podrán aplicar los factores de estado de conservación y edad correspondientes (tablas 19, 20 y 21).

Las construcciones u obras complementarias calificadas en obra negra no se demeritarán por edad (tabla 21).

2. Construcciones de tipo antiguo histórico (Hasta finales del siglo XIX)

El resultado obtenido del inciso b), se multiplicará por el factor resultante, mismo que se detalla como único para inmuebles cuya tipología sea de carácter histórico (tabla 22).

Este factor no aplica para obras complementarias.

d) Cuando en la inspección catastral se identifique una construcción u obra complementaria que no corresponda con los tipos indicados en las tablas de valores publicados del ejercicio fiscal vigente, se asignará una tipología nueva, efectuando el análisis de costos correspondientes y se aplicará como provisional en tanto sea publicado.

e) En ningún caso el factor resultante podrá ser menor a 0.50.

De las Construcciones

Fórmula:

$$VC_C = VCU_C \times FR_C \text{ o } FR_{IH} \times S_C$$

$$FR_C = F_{AC} \times F_{EC} \times F_{CC}$$

Simbología:

VC_C: Valor catastral de la construcción

VCU_C: Valor catastral unitario de la construcción

FR_C: Factor resultante de la construcción

F_{AC}: Factor por avance de obra

F_{EC}: Factor por edad

F_{CC}: Factor por conservación

FR_{IH}: Factor por inmueble histórico

S_C: Superficie de la construcción que se valúa

De las Obras Complementarias

Fórmula:

$$VC_{OC} = VCU_{OC} \times FR_{OC} \times S_{OC}$$
$$FR_{OC} = F_{AO} \times F_{EO} \times F_{CO}$$

Simbología:

VC_{OC}: Valor catastral de la obra complementaria

VCU_{OC}: Valor catastral unitario de la obra complementaria

FR_{OC}: Factor resultante de la obra complementaria

F_{AO}: Factor por avance de obra

F_{EO}: Factor por edad

F_{CO}: Factor por conservación

S_{OC}: Superficie de la obra complementaria que se valúa

En caso de contar con más de un bloque homogéneo de construcción u obra complementaria en el emplazamiento del terreno a valuar, se aplicarán las fórmulas antes descritas para cada uno de ellos, por lo que el valor total de construcción o valor total de obra complementaria será la sumatoria de todas las desglosadas.

3.4.3 Cálculo del Valor Catastral Total

El valor catastral total del predio será la suma del valor catastral del terreno correspondiente más el valor catastral de las construcciones más el valor catastral de las obras complementarias.

Fórmula:

$$VC = VC_T + VC_C + VC_{OC}$$

Simbología:

VC: = Valor catastral total

VC_T: =Valor catastral del terreno

VC_C: =Valor catastral de las construcciones

VC_{OC}: =Valor catastral de las obras complementarias

3.5 Valor Provisional

Para fines de la valuación catastral, se define como provisional al valor de suelo, construcción u obra complementaria emitido por la Autoridad catastral por un plazo determinado, al no existir publicado o autorizado aún por el Congreso del Estado.

Existen diversas vertientes al asignar un valor provisional, por lo que se consideran las siguientes especificaciones:

Valor Catastral Provisional a partir del Costo Unitario de Suelo, Construcción y/u Obra Complementaria

Si a partir del análisis de las características del inmueble y su contexto, la valuación del predio en estudio requiere de una clasificación o tipología que no exista publicada en los Decretos de zonificación y tablas de valores de suelo, construcción y obras complementarias del municipio correspondiente, se calculará el unitario catastral adecuado y se asignará en la base de datos del sistema valuatorio; de igual manera se detalla a continuación la nomenclatura a considerar para identificación:

1. El nombre del *valor unitario provisional de suelo* deberá contener la clave y clasificación determinadas (Ver tabla A. Nomenclatura de las zonas de valor). En caso de requerir implementar un tipo diferente a dichos tabuladores, será posible con el sustento técnico correspondiente.

Una asignación de valor unitario provisional de suelo, deberá también complementarse con un polígono de zona de valor en la cartografía del municipio que compete y publicarse posteriormente en los planos de zonificación.

2. Para asignación de la nomenclatura de un *valor unitario provisional de construcción u obra complementaria*, se deberá especificar la tipología y calidad de la misma.

Para los dos casos descritos con anterioridad, se deberá especificar el vocablo "*provisional*" al final de la nomenclatura, para mayor claridad y transparencia de datos en los documentos emitidos a partir de ello; una vez que sea publicado dicho valor, se podrá omitir dicha expresión.

Valor Catastral Provisional a partir de la Modificación, Eliminación o Implementación de una Zona de Valor Cartográfica

Si se detecta que la zona de valor del predio en análisis, de acuerdo a la publicación en los planos de zonificación catastral del municipio en cuestión, no corresponde con las características del tipo de suelo y el nivel de urbanización del emplazamiento, se podrá modificar la zona a tratar, ya sea en aumento o decremento del polígono que la contiene o de igual forma realizar la eliminación o implementación de una zona nueva; el valor unitario de suelo asignado a dicha zona, será de acuerdo a lo publicado en Ley o en caso de ameritar, se calculará el correspondiente de acuerdo al apartado anterior.

3.6 Valor Referido

Un avalúo referido catastral es un valor proporcionado a una fecha anterior a la de emisión del mismo, con los fines legales o fiscales que al interesado convengan. Éste se emitirá siempre y cuando sea manifestado el hecho por el solicitante y de igual manera se respalde el año referido que se requiere, mediante la documentación legal del inmueble sujeto de la valuación.

3.6.1. Cálculo del Valor Catastral Referido del Terreno

Es importante considerar que la disponibilidad de servicios, características de una zona, así como el tipo de predio actual, pueden ser diferentes a la fecha de solicitud del valor referido; por lo anterior y una vez determinada la ubicación del inmueble mediante la inspección catastral y análisis satelital de georreferencia, la determinación del valor unitario catastral referido de suelo se obtendrá de acuerdo con los siguientes procedimientos:

1. Se utilizarán en primera instancia los planos de zonificación catastral y tablas de valores unitarios de suelo vigentes a la fecha de referencia y publicados en el Periódico Oficial del Estado de Puebla para cada Municipio (sin modificar el tipo de predio y la clasificación de la zona determinada en la publicación requerida, de acuerdo a la geolocalización de cada inmueble en estudio) o de manera homóloga aplicando el valor unitario de suelo o zona provisional correspondiente, siempre que se haya oficializado y emitido en el año referido, en términos del apartado 3.5 del presente documento.
2. En caso de no existir publicación de los Decretos de zonificación y valores de suelo que sean vigentes al año al cual se requiere referir el valor, se considerará establecer el valor unitario de terreno a través del Método por INPC (Índices Nacionales de Precios al Consumidor), tomando como referencia la *Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor referido de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios)*. Se determinará un valor unitario base utilizando el Decreto respectivo, cuya publicación corresponda a la fecha inmediata posterior a la referida solicitada, aplicando las zonas catastrales oficiales expresadas en éste; posteriormente el valor base se multiplicará por el factor que se obtenga de dividir el índice del mes al cual es referido el mismo, entre el índice del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo actual y el resultado obtenido será el valor unitario catastral a la fecha referida necesaria.

El valor catastral referido del terreno, se calculará siguiendo lo dispuesto en el apartado 3.4.1. Cálculo del valor catastral del terreno de este Manual y de acuerdo con el tipo de predio designado, aplicando los factores de ajuste respectivos, los cuales pueden o no diferir de los desglosados en la valuación presente, de igual forma deberá considerarse que el valor catastral unitario de suelo se determinará a partir de los dos puntos anteriores.

Para valores referidos a fechas anteriores al 1ro de enero de 1993 (Fecha en la que causa vigor el Decreto por el que se crea una nueva unidad del Sistema Monetario de los Estados Unidos Mexicanos, según el Artículo primero Transitorio de dicha publicación) se deberán calcular y expresar conforme al tipo de moneda actualizada.

3.6.2 Cálculo del Valor Catastral Referido de las Construcciones y/u Obras Complementarias

Dentro del análisis correspondiente de las construcciones y obras complementarias, se considera la edad cronológica de las mismas, es decir, el tiempo que ha transcurrido desde su edificación, por este motivo, dentro del valor catastral referido de las construcciones y obras complementarias, no deberán considerarse aquellas que hayan sido ejecutadas posteriormente a la fecha de referencia solicitada, aunque existan en la actualidad y en otros casos, verificar si las características de los diversos bloques tipológicos a valorar presentan modificaciones en el estado de conservación, edad y avance de obra.

Para el cálculo correspondiente de los valores unitarios referidos en este rubro, se tomarán en cuenta los puntos 1 y 2 del apartado anterior, pero aplicados a los valores de las construcciones y/u obras complementarias, sin modificar la tipología señalada en los Decretos concernientes.

El valor catastral referido de este ámbito, se llevará a cabo siguiendo lo dispuesto en el apartado 3.4.2 Cálculo del valor catastral de las construcciones y/u obras complementarias descrito en el presente Manual, analizando los méritos y deméritos que se aplicarán para cada ejercicio fiscal a tratar y considerando que los valores unitarios correspondientes se sustituirán por los referidos determinados.

3.6.3 Valor Catastral Referido Total

Se llevará a cabo la sumatoria de los valores catastrales referidos de terreno, construcción y obras complementarias siguiendo lo dispuesto en el apartado 3.4.3. Cálculo del valor catastral total, solo que a valores del año en requerimiento.

3.7 Parámetros de Redondeo en Cálculo de Valores

Para la determinación de los cálculos derivados de la valuación catastral, se deberán considerar los parámetros siguientes:

1. Para el cálculo de los factores de mérito y demérito, así como del factor resultante, se utilizarán los dígitos disponibles derivados de la aritmética aplicada y se utilizará redondeo a 6 decimales, siempre hacia el número superior, es decir, se redondeará el sexto dígito un número arriba cuando el séptimo decimal se encuentre en el rango de 1 a 9.

Por ejemplo:

0.555551 sería 0.555556

0.555557 sería 0.555556

0.555550 sería 0.555555

2. Al realizar el cálculo de valores de terreno, construcciones y obras complementarias (multiplicación de factor resultante por superficies correspondientes), se utilizarán los dígitos disponibles derivados de la aritmética aplicada y se deberá redondear cada uno de los resultados parciales a dos dígitos decimales (los que permite la moneda mexicana), siempre hacia el número superior, es decir, se redondeará el segundo dígito un número arriba cuando el tercer decimal se encuentre en el rango de 1 a 9.

Por ejemplo:

0.552 sería 0.56

0.559 sería 0.56

0.550 sería 0.55

La suma de los valores parciales de terreno, construcciones y obras complementarias ya redondeados previamente bajo los términos descritos, será el resultado del valor catastral total del inmueble, emitiéndose en dos decimales.

GLOSARIO

Avalúo Catastral. El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la Autoridad fiscal, que permite determinar el valor catastral de un bien inmueble. La valuación catastral tiene por actividad qué objeto asignar por medio de procedimientos técnicos, un valor determinado a los inmuebles ubicados en el Estado, de acuerdo con lo establecido por la Ley y el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Catastro. Sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar y conservar el padrón catastral que contiene los datos técnicos, legales y cartográficos de un inventario analítico de los inmuebles ubicados en el Estado.

Lote. Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente.

Mérito y Demérito. Son factores de ajuste a los valores proporcionados, con la finalidad de determinar el valor total adecuado para la valuación de los predios, de acuerdo con sus características cuantitativas y cualitativas específicas.

Padrón Catastral. Base de datos que contiene información de los predios inscritos en los registros catastrales.

Pancoupé. Colindancia que es parte del perímetro de un predio, de forma recta o curva, la cual no permite que dos lados colindantes con una calle conformen un vértice.

Predio. Espacio geográfico, formado por un lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono.

Terreno. Superficie de un lugar con todo lo que hay sobre o debajo de él incluyendo restricciones o derechos del mismo.

Sistema de Información Territorial. Conjunto de procesos, planos, documentos y bases de datos del territorio, estructurados mediante el uso de tecnologías de la información para su adquisición, almacenamiento, explotación y difusión.

Valor Catastral. Valor de un predio, determinado a partir de los valores catastrales unitarios de suelo, construcción y obras complementarias autorizados por el Congreso del Estado.

Valor Catastral Unitario. Valor por metro cuadrado o hectárea para el suelo y las construcciones u obras complementarias de una localidad, según las tablas de clasificación definidas para cada municipio.

Zona Catastral. Superficie del territorio de una localidad, compuesta por una o más regiones catastrales.

Definiciones para Usos y Destinos de los Predios (Urbanos y Suburbanos)

Baldío. Terreno urbano, suburbano o rural sin edificar o cultivar.

Habitacional. Suelo destinado a la vivienda.

Industrial. Es una superficie geográficamente delimitada y diseñada para el asentamiento de plantas industriales en condiciones adecuadas de infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación.

Con su instalación, se busca ordenar los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente e incrementar la productividad, además coadyuva a las estrategias de desarrollo de una región.

Espacios con fines de realización de actividades fabriles mediante la transformación de materias primas en bienes mediante diversas fuentes de energía, así como al almacenamiento de insumos y productos.

Comunicaciones y Transportes. Espacios destinados a las instalaciones que permitan el paradero o salvaguarda de transportes ya sea aéreos, ferroviarios o carreteros.

Salud. Espacios desarrollados para la atención médico sanitaria así como del diagnóstico y tratamiento de las condiciones físicas del ser humano, así como sus diferentes patologías, de manera tanto curativa como preventiva.

Asistencia Social. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley de Asistencia Social, se entiende por concepto que los espacios de esta índole salvaguardan las *"[...] acciones tendientes a modificar y mejorar las circunstancias de carácter social que impidan el desarrollo integral del individuo, así como la protección física, mental y social de personas en estado de necesidad, indefensión desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva [...]"*.

Cultura. Conjunto de lugares cuyo fin es el reforzar o conocer el arte en sus diferentes manifestaciones, las creencias, valores, lenguaje, tradiciones o acontecimientos que pertenecen a un grupo en particular.

Educación. Lugar destinado a formar un ambiente de aprendizaje de determinada índole, con el fin de incentivar el desarrollo social y cultural del ser humano.

Administración y Servicios (Público). Instituciones donde se llevan a cabo actividades con el objetivo de brindar o proveer algún servicio ya sea tangible o intangible a la ciudadanía, cuya fuente es de carácter administrativo gubernamental de manera directa o indirecta.

Administración y Servicios (Privado). Instituciones donde se llevan a cabo actividades con el objetivo de brindar o proveer algún servicio ya sea tangible o intangible a la ciudadanía, dirigida a través de iniciativa privada.

Deporte y Recreación. Son aquellos espacios equipados con los medios necesarios para aprendizaje, práctica y competición de uno o más deportes. En estas se incluyen las áreas donde se realizan actividades deportivas así como espacios complementarios y de servicios auxiliares. En cuanto al tema recreativo, se disponen lugares para el desarrollo de actividades de esparcimiento y ocio.

Religión. Espacios destinados a la congregación de grupos fieles a una creencia en particular para el desarrollo de actividades relacionadas con la misma.

Hospedaje. Espacios donde las personas pueden pernoctar y recibir alojamiento. Dentro de estos se incluyen hoteles, hostales, casas de vacaciones, campings, por mencionar algunos.

Infraestructura y Servicios. Son aquellos espacios que sirven como soporte para el emplazamiento de instalaciones, servicios y medios técnicos que sirven de base para el desarrollo de actividades.

Almacenamiento. Espacios destinados a salvaguardar bienes.

Comercial Abastos. Sitios o establecimientos destinados al suministro de productos con atención directa a través del intercambio monetario.

Comercial Especial. Espacios destinados a la comercialización de servicios especializados con atención directa a través del intercambio monetario.

Definiciones para Usos y Destinos de los Predios (Rústicos)

Agrícola. Son los terrenos que, con la intervención del esfuerzo humano, generan un adecuado aprovechamiento de los recursos de la naturaleza, por lo que son susceptibles de incorporarse a la producción de cultivos.

Temporal. Corresponde a los terrenos donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, sea independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, un año o más de diez como los frutales. Se reconocen esencialmente por la precipitación pluvial y humedad del suelo productivo.

Riego. Considera los predios que cuentan con alguno de los diferentes sistemas de riego, por ejemplo, la aspersión, goteo o cualquier otra técnica conocida.

Ganadero. Terrenos que por las condiciones de la naturaleza, suelo, precipitación pluvial y clima, permiten el desarrollo de pastizales que son aprovechados para alimentar a las diferentes especies pecuarias que el hombre utiliza en su alimentación, industrialización y otras actividades económicas.

Agostadero. Son superficies que utilizan las unidades de producción ganadera para pastoreo con vegetación natural o inducida. Terrenos con suelos vegetales donde abundan los pastos y zacates, regularmente presentes en regiones de clima seco.

Granja. Son áreas destinadas a la crianza y resguardo de especies animales aprovechables por el ser humano, ya sea de manera directa o a través de productos derivados. Algunos ejemplos son granjas porcinas, avícolas, piscícolas o apícolas.

Forestal. Son aquellos terrenos en los que se presenta el desarrollo de diversas especies arbóreas que son utilizadas en aprovechamientos maderables y otros productos derivados, en beneficio del género humano.

Maderable. Referido a los suelos cuyas especies provienen de vegetación leñosa.

No Maderable. Referido a los suelos cuyas especies provienen de vegetación diferente a la madera, tales como flores, frutos, semillas, cactáceas, etc.

Eriazo. Son terrenos pedregosos, arenosos, medianos, gruesos o erosionados, con poca arcilla y que por sus características propias no pueden retener humedad suficiente, por lo que no son susceptibles de cultivo alguno.

De Extracción. Por sus características propias facilitan el desarrollo de actividades transformadoras, permiten la explotación del suelo como materias primas de otras actividades.

Cantera de Reserva. Son predios destinados a la futura explotación de recursos pétreos.

Cantera de Explotación. Son predios cuyas características permiten la extracción aprovechable de elementos pétreos, estas actividades se realizan a cielo abierto.

Aprovechamiento de Energías Renovables. Terrenos que sirven para facilitar la utilización de fuentes de energía provenientes de recursos naturales, como el sol, el viento, el agua o la biomasa vegetal y/o animal.

Preservación Ecológica. Áreas salvaguardadas para la protección de la vida silvestre, como lo es la flora y fauna, suelo e hidrografía de una región.

Definiciones de Clasificación de Construcciones y Obras Complementarias por su Periodo y Tipo

Periodo Antiguo

Histórico. Para fines del presente documento, se considerará como inmueble histórico aquel que haya sido construido a partir del siglo XVI y hasta término del siglo XIX.

Periodo Moderno

Regional. Construcciones o inmuebles que se edificaron con materiales del lugar, con sistemas constructivos y acabados modernos.

Habitacional Vertical. Edificios de múltiples niveles que alojan viviendas en un solo terreno común y en una sola estructura vertical. Se reconocen como multifamiliares.

Habitacional Horizontal. Son las construidas generalmente en uno o dos niveles con los elementos comúnmente empleados como: tabique, block, varilla, perfiles de acero, cemento, cal y arena, entre otros. Se identifican como unifamiliares.

Comercial Plaza – Local. Construcciones destinadas a la actividad mercantil, los cuales pueden ser desde un solo comercio aislado (local), hasta múltiples comercios en un solo complejo comercial (plaza).

Comercial – Estacionamiento. Inmuebles cuya función es alojar autos.

Comercial Oficina. Inmuebles destinados a las actividades administrativas o comerciales, generalmente de múltiples niveles de edificación.

Industrial Pesada. Espacios industriales destinados a la transformación de los recursos naturales en materia prima, desde la explotación, a través de procedimientos químicos y/o físicos. Se llevan a cabo procesos elaborados como la fundición, congelado, lavado, secado, etc., tal es el caso de siderúrgicas, petroquímicas, mineras, cementeras, entre otros.

Industrial Ligera. Espacios industriales destinados a la creación de productos para el consumo final, tales son los casos de manufactura de electrónicos, alimentos, automotrices, imprentas, elaboración de muebles, etc.

Almacenamiento Bodega. Área con un espacio destinado al almacenaje de productos.

Silos de Almacenamiento. Construcciones verticales que sirven como contenedores de productos como alimentos, granos o forraje.

Servicios Hotel – Hospital – Motel. Construcciones cuyo uso proyectado es el de atender a un gran número de usuarios, cuentan con múltiples habitaciones, destinadas a distintos usos entre ellos el alojamiento de huéspedes o pacientes.

Servicios Educación. Construcciones que forman parte de los edificios de servicios, conceptualizados de origen para ser aulas, bibliotecas, salas para audiovisuales, etc.

Servicios Auditorio – Gimnasio – Salón. Edificios en los cuales se requiere librar grandes claros para dar lugar a salas de audiencia, escenarios de grandes dimensiones o para obtener un espacio propio para el desarrollo de eventos deportivos. Cuentan con zona para gradas o para butacas, vestidores y a menudo, zona de regaderas.

Alberca. Construcciones destinadas a actividades de recreación acuática.

Cisterna. Construcciones destinadas al almacenaje de agua, desde la red de distribución municipal o a través de otra fuente, para su posterior empleo en las actividades humanas.

Tanque Elevado. Depósitos de agua instalados en torres por encima del nivel del suelo.

Pavimento. Estructuras realizadas a partir de la mezcla de materiales pétreos. Esta mezcla, una vez fraguada, se utiliza para estacionamientos, canchas, patios de maniobras u otros destinos.

Laguna de evaporación. Son depósitos construidos mediante la excavación y compactación de la tierra que almacenan agua. El manejo sencillo del agua residual y la eficiencia energética son sus principales características.

Cobertizo. Construcción sencilla cuyo objetivo es únicamente proveer protección del sol y la lluvia. Se compone únicamente de la cubierta y los soportes, por lo que no tiene muros.

Barda. Son estructuras que circundan o delimitan una propiedad. Pueden estar construidas a base de block o tabique con cadenas y castillos, contar o no con acabados e incluso ser prefabricadas.

Amenidades (Habitacional Vertical). Obras destinadas que complementan a las construcciones habitacionales verticales (condominios verticales). Ejemplos de ello son estacionamientos, áreas de juego, áreas verdes, pérgolas, terrazas, canchas deportivas, entre otros.

Energías Renovables. Instalaciones y equipos destinados a la captación de recursos naturales tales como celdas fotovoltaicas o aerogeneradores.

Definiciones de Clasificación de Construcciones y Obras Complementarias por su Calidad

Citando el libro Valuador, Editorial BIMSA, 3ra edición 2024, se describen las clasificaciones por calidad de la siguiente manera:

Para Construcciones Habitacionales

Lujo. Construcciones diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales (cada recámara con baño y más un vestidor integrado a más de una recámara); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería estructural de aluminio anodizado, de maderas finas o de acero estructural; techos reticulares de concreto armado con trabes de grandes o gruesos peraltes, o losas tridimensionales o prefabricadas pretensadas de concreto o bóveda catalana de ladrillo en claros grades, vigas "TT", reticulares, losa sobre vigas de madera con capa de compresión de concreto armado; con algún claro corto mayor a 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido, listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y con todas las especiales.

Alta. Construcciones diseñadas con espacios amplios y definidos por uso con áreas complementarias a las funciones principales (de uno hasta cuatro baños, con algún vestidor o clóset integrado a alguna recámara); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería de perfiles semiestructurales de aluminio natural o anodizado, o de madera; con vidrios dobles o especiales; techos de concreto armado; con algún claro corto de hasta 5.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido,

listo para recibir alfombra, parquet de madera, losetas de cerámica, terrazos o materiales pétreos; instalaciones completas y algunas especiales.

Media. Espacios totalmente diferenciados y servicios completos (de uno hasta dos y medio baños); muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería de fierro o de aluminio pintado con vidrios sencillos o medio dobles; techos de concreto armado o prefabricados; con algún claro corto de hasta 4.50 metros; pisos con firmes de concreto simple o pulido; instalaciones completas.

Económica. Espacios diferenciados por uso, servicios completos, muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería sencilla de fierro o aluminio; techos de concreto armado, acero, mixtos, o prefabricados de mediana calidad; con algún claro corto de hasta 4.00 metros; pisos de concreto.

Precaria. Cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (letrinas o sanitarios fuera del cuerpo principal de la construcción); muros desplantados sobre el suelo, de tabicón o de desechos de construcción sin refuerzos; techos de lámina de cartón, acrílicas o de desechos de madera; pisos habilitados con pedacería de mamposterías; e instalaciones eléctricas e hidráulicas incompletas visibles.

Para Construcciones no Habitacionales

Lujo. Edificios inteligentes o construcciones proyectadas con alta funcionalidad, muros en sus diferentes modalidades; ventanería estructural pesada de acero, de aluminio o de madera; losas, techos, cubiertas o entrepisos con estructuras metálicas pesadas, articulaciones, armaduras compuestas, cubiertas "tridimensionales", o sustentadas con tensores, pretensadas o postensadas, con un claro corto mayo de 6.50 metros y en el caso de naves y/o bodegas industriales o comerciales con claro mayo de 15.00 m en adelante, con alturas mayores de 12.00 metros con instalaciones básicas y especiales.

Alta. Construcciones con proyecto específico para su uso; ventanería de aluminio con perfiles semiestructurales, PVC o de madera; techos, losas, cubiertas o entrepisos de losas reticulares, o tridimensionales, o viga TT pretensada o postensada, armaduras convencionales de peso mediano, horizontales o inclinadas, arcos portantes armados, domos o tragaluces con algún claro corto de hasta 6.50 metros, y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales con claro mayor que libra la estructura de 12.01 a 15.00 metros, y con alturas de piso a techo de hasta 10.00 metros; pisos de concreto simple o armado; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, u otras ocultas y/o visibles.

Media. Construcciones con espacios de distribución propia para su uso; vestíbulos pasillos definidos buena funcionalidad, muros de piedra, de tabique, tabicón o similar, prefabricados de ensamble sencillo, o de block hueco, con acabados de aplanado de mortero, yeso o pasta; ventanería en perfiles de aluminio, fierro estructural, tubular o PVC; techos de concreto armado prefabricados ligeros, reticulares mixtos, de lámina estructural metálica o de bóveda de ladrillo; con algún claro corto de hasta 5.00 metros, y en el caso de naves o bodegas industriales con claro mayor que libra la estructura de 8.01 a 10.00 metros, y con alturas de hasta 6.00 metros; pisos de concreto acabado pulido, con recubrimientos; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.

Económica. Construcciones con espacios pequeños y continuos diferenciados por usos; muros de piedra brasa, tabique, tabicón, prefabricados, o block hueco; con acabados de cemento o yeso; ventanería de aluminio, fierro estructural o tubular; techos de losas macizas de concreto armado, prefabricadas, reticulares aligeradas, de bóveda catalana o de madera con teja, con algún claro corto de hasta 4 metros, y en el caso de naves o bodegas industriales o comerciales, con claro mayor que libra la estructura de 5.01 a 8.00 metros, y con alturas de piso a techo de hasta 5.00 metros; pisos de firme de concreto simple o pulido; instalaciones hidráulicas y sanitarias completas y con instalaciones eléctricas entubadas ocultas o visibles.

BIBLIOGRAFÍA

Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas A.C., XXX Consejo Directivo, Curso Intermedio de Valuación Inmobiliaria, Comité Nacional Permanente de Peritos Valuadores, México D.F., 2001.

Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas A.C., XXX Consejo Directivo, Curso Básico de Valuación, México D.F., junio de 2001.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Ley de Catastro del Estado de Puebla. Última reforma publicada el 02 de octubre de 2020.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Reglamento de la Ley de Catastro del Estado Libre y Soberano de Puebla. Última reforma publicada el 20 de junio de 2016.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Reglamento Interior del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla. Última reforma publicada el 09 de marzo de 2016.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Decreto que crea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla. Última reforma publicada el 02 de febrero de 2016.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, Manual de Valuación de Valuación Catastral para el Estado de Puebla. Última reforma publicada el 15 de diciembre de 2008.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla. Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla. Última reforma publicada el 22 de febrero de 2017.

Gobierno del Estado de Puebla, Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla. Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla. Última reforma publicada el 06 de mayo de 2016.

Ley del Impuesto sobre la Renta. Última reforma publicada el 18 de diciembre de 2024.

Reglamento de La Ley del Impuesto Sobre La Renta. Última reforma publicada el 06 de mayo de 2016.

Metodología de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor referido de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios) publicada en <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>.

Procedimiento Técnico PT-CAS para el cálculo de áreas y superficies en inmuebles. Última reforma publicada el 12 de enero de 2009.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Última reforma publicada el 05 de diciembre de 2023.

Ley de Hacienda Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla. Última reforma publicada el 15 de diciembre de 2023.

Tabla de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Municipio de Puebla. (Actualización 2016- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla).

Ley de Vialidad para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Última reforma publicada el 21 de octubre de 2022.

Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. Última reforma publicada el 7 de enero de 2021.

Glosario de términos en materia de avalúos. Dirección General de avalúos y obras. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día hábil siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Las Autoridades catastrales del Estado y de los Municipios deberán realizar las modificaciones a su marco normativo y a los procesos catastrales correspondientes que permitan dar cumplimiento al presente ordenamiento, a más tardar transcurridos tres años a partir de la entrada en vigor de este Manual.

Heroica Puebla de Zaragoza a los veinte días del mes de marzo de dos mil veinticinco.

A N E X O S

