

H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Veracruz.  
Periodo 2014-2017



COORDINACIÓN  
DE CATASTRO

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS



# Coordinación de Catastro

Titular del Área:  
Ing. José Eduardo Hernández Olvera



## Contenido

|  |    |
|--|----|
| <b>Presentación</b> .....  | 4  |
| <b>Misión</b> .....  | 5  |
| <b>Visión</b> .....  | 5  |
| <b>Objetivos</b> .....   | 6  |
| <b>Actividades</b> .....   | 7  |
| 1. Conservar y actualizar el padrón catastral. ....  | 7  |
| 2. Digitalizar la cartografía catastral.....   | 9  |
| 3. Actualizar los planos generales y regionales de las localidades urbanas, así como sus códigos de calle..... | 10 |
| 4. Actualizar la base de datos de infraestructura y equipamiento urbano de las localidades urbanas. ....       | 10 |
| 5. Investigar valores comerciales de suelo urbano en operaciones de venta y renta de bienes inmuebles.....     | 11 |
| 6. Investigar mediante encuesta por localidad, valores comerciales de suelo rural. ...                         | 13 |
| 7. Reportar la expedición de servicios catastrales realizados por la oficina de catastro municipal.....        | 17 |
| <b>Terminología</b> .....  | 22 |
| <b>Aprobación</b> .....  | 23 |
| <b>Fecha de Elaboración y/o Actualización</b> .....  | 24 |
| <b>Anexos</b> .....  | 25 |
| Anexo Valuación Urbana .....   | 26 |
| Anexo Valuación Suburbana .....  | 44 |
| Anexo Valuación Rural.....   | 54 |
| Anexo Llenado de Ficha .....   | 64 |



### **Presentación**

El catastro, en su concepto más amplio, es el inventario o censo de la riqueza inmobiliaria de un país, una región, una entidad federal o un municipio. El origen de la actividad catastral se remonta a unos 4.000 años antes de Cristo, concebido para conocer las cantidades de los bienes inmuebles y títulos de los mismos a los efectos de establecer el monto del impuesto inmobiliario; hoy día sigue teniendo vigencia y, por lo general, crea los principales ingresos en el presupuesto de las administraciones.

El departamento de catastro se encuentra definido como una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria como lo es la descripción física, la situación jurídica y el valor económico de bien inmueble.

Se debe llevar un procedimiento estadístico, técnico, científico y administrativo en virtud del cual se hace el inventario de todos los bienes inmuebles del municipio, mediante el levantamiento catastral, el registro de la propiedad y el estudio de las operaciones que tienen por finalidad determinar la tenencia de la tierra, la verificación de la riqueza actual y la valoración de los inmuebles.

El catastro es la completa descripción de todos los bienes inmuebles con los que cuenta el municipio, conjugando Información gráfica (cartografía) y alfanumérica, llevando a cabo una permanente actualización de sus características.



### **Misión**

Mantener, integrar y actualizar constantemente la información sobre de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles del municipio, con apego a los principios de equidad y proporcionalidad, con la finalidad de obtener información de calidad, para ofrecer a la ciudadanía un servicio ágil, eficiente y objetivo.

### **Visión**

Consolidarse como un departamento eficiente y transparente, implementando los recursos programas y tecnologías necesarias para ofrecer un buen desempeño y así lograr una mayor recaudación en beneficio del municipio.



### Objetivos

El catastro debe proveer y mantener al día un inventario de los inmuebles, tanto urbanos, suburbanos y rurales del municipio, de modo que haga posible la obtención rápida de datos económicos, descriptivos relativos a los bienes inmuebles ubicados en una zona específica.

El catastro tiene los siguientes objetivos:

- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial
- Mantener actualizado los datos y registros catastrales
- Establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el gobierno del estado.
- Apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad.



## Actividades

### 1. Conservar y actualizar el padrón catastral.

**Objetivo.-** Esta actividad se realiza conjuntamente entre Delegaciones Regionales y Oficinas Municipales de Catastro.

**Meta.-** Su ejecución implica el mantenimiento e incorporación de información alfanumérica en la base de datos catastrales de los bienes inmuebles modificados en sus características físicas o comercializadas en el tráfico inmobiliario, tanto en áreas urbanas como rústicas del estado.

Esta actividad se desarrolla mediante la actualización y depuración de cuentas catastrales existentes en el sistema informático SapCat que nos proporciona la dirección general de catastro estatal, en el cual vamos a dar de alta o modificar los datos alfabéticos, alfanuméricos y numéricos, nos apoyamos en los siguientes documentos

- **Formatos DC-016** emitidos por las notarías públicas.

Procedimiento:

- 1) Se recibe el formato DC-016
  1. Se verifica que la información corresponda con los datos de la boleta del impuesto predial con el formato DC-016.
  2. En caso de que la información no corresponda, se deberá regresar el documento, para que se realicen las correcciones necesarias.
  3. Se debe determinar si el tipo de predio al que se refiere (Urbano, Suburbano, Rustico).
  4. En caso de ser Urbano
    - i. Se debe realizar una inspección física al lugar y se procede a rectificar las medidas de la superficie del terreno, así como del área resultante por las construcción (en caso de que existan),
    - ii. En base a las medidas y ubicación del predio, se aplicaran méritos o deméritos según sea el caso como se explica en el **Anexo de Valuación Urbana** de este documento, así mismo se codificara los



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

dígitos correspondientes para la valuación de las construcciones derivado del tipo del cual se trate establecido en el manual **Anexo de Valuación Urbana** y pasamos al inciso f.

5. En caso de ser un predio Suburbano
  - i. Se debe realizar una inspección física al lugar y se procede a rectificar las medidas de la superficie del terreno, así como del área resultante por las construcciones (en caso de que existan).
  - ii. En base a las medidas y ubicación del predio, se aplicaran méritos o deméritos según sea el caso como se explica en el **Anexo de Valuación Urbana** de este documento, así mismo se codificara los dígitos correspondientes para la valuación de las construcciones derivado del tipo del cual se trate como se encuentra establecido en el manual **Anexo de Valuación Suburbana** y pasamos al inciso f.
6. En caso de ser un predio Rural.
  - i. Los predios rústicos (Rurales) normalmente no se miden en campo y se les da de alta en base a la documentación que manifiestan los propietarios, y pasamos al inciso f. ver **Anexo de Valuación Rural**
7. Una vez realizado la valuación correspondiente procedemos a realizar la certificación del valor catastral del terreno con sus construcciones en caso de que existan, colocando en el área destinada en el formato DC-016, la cantidad que corresponde, se anotara la fecha en la que se elabora y será firmada por responsable del departamento de catastro.
8. Una vez obtenido la certificación de valor catastral total se compara con el valor de operación establecido previamente por la notaria, para el cálculo de impuesto municipal sobre traslación de dominio, como se establece en el código hacendario municipal de Veracruz de Ignacio de la Llave, en el Art.133.





2) **Formato Ficha Catastral**

Procedimiento:

1. Para informar a la delegación regional de catastro utilizaremos el formato Ficha Catastral teniendo como base que se ha revisado el formato DC-016, se ha expresado el certificado el valor catastral y se han pagado en tesorería los derechos de correspondientes a: certificación de valor catastral, traslado de dominio y constancia de no adeudos,
2. El llenado de la ficha catastral se realizara conforme se encuentra establecido en el **Anexo Llenado de Ficha**.

3) **Formato Cedula Catastral:**

Documento expedido por el responsable del departamento de castro municipal Es un documento que acredita la inscripción de un bien inmueble en el catastro y consigna sus características cualitativas más relevantes. Se expedirá la cedula catastral a petición del propietario

Procedimiento:

1. Debe presentar documentos que acrediten la propiedad
  - i. Título de propiedad, Escritura, Contrato de Compraventa registrado en el registro público de la propiedad.
  - ii. Copia de la credencial de elector
2. Pagará los derechos en la Tesorería municipal correspondientes a 10 salarios mínimos y se expide la cedula al contribuyente.
3. Posteriormente se elabora la ficha catastral (alta o cambio) para su actualización en la base de datos. (El llenado de la ficha catastral se realizara conforme se encuentra establecido en el **Anexo Llenado de Ficha**.)

**2. Digitalizar la cartografía catastral.**

**Objetivo.-** Incorporar la cartografía digital todas las actualizaciones realizadas en campo, generadas por concepto del tráfico inmobiliario y/o nueva creación.

**Meta.-** Las actualizaciones de la cartografía se realiza mediante la modificación o incorporación de entidades graficas ya sea de predios de construcciones a un archivo .dwg, que representa una cartografía manzanera.



Para realizar la cartografía se deberán tomar en cuenta la estructuración de la misma respetando los detalles del dibujo que debe llevar como se indica en el **Anexo Elaboración de Cartografía**.

### **3. Actualizar los planos generales y regionales de las localidades urbanas, así como sus códigos de calle.**

Tiene como objetivo tener en los planos la creación de nuevas manzanas por el crecimiento de la mancha urbana, apertura de calles. Una vez procesada la información básica se obtiene el valor catastral unitario del suelo urbano para su publicación y utilización fiscal, previa autorización del H. Legislatura.

Se deberá asentar el valor catastral en algunas zonas, regiones y manzanas, de acuerdo al valor unitario publicado.

### **4. Actualizar la base de datos de infraestructura y equipamiento urbano de las localidades urbanas.**

Por medio de la investigación física, de la infraestructura urbana (servicios públicos) y el comportamiento de los valores del suelo que se dan en el mercado inmobiliario, se define en las zonas catastrales, ponderándose con los valores de mercado, un valor por zonas.

La meta es que, mediante un sistema de base de datos mantener actualizadas las diferentes zonas catastrales y sus valores en el mercado.

Se realizara un reporte según lo solicite la delegación regional de catastro de forma periódica a las menos dos veces por año, subiendo la información a través del siguiente portal <http://gevoasapp.veracruz.gob.mx/siu/usuario/formatoSIU.jsp>, en el cual se mencionaran los avances en cuanto a las mejoras que hay durante el año, referente a infraestructura y equipamiento urbano.



#### 5. Investigar valores comerciales de suelo urbano en operaciones de venta y renta de bienes inmuebles.

El objetivo primordial de esta actividad será para mantener actualizado el banco de datos, respecto al comportamiento de los valores comerciales del terreno y construcción que operan en el mercado inmobiliario de la oferta y la demanda.

Estos valores nos sirven para proponer los valores catastrales unitarios de las construcciones y terrenos para formular las nuevas tablas de valores unitarios.

Es una actividad de investigación directamente de campo, para reunir la información relacionada con la venta y renta de los inmuebles, cabe mencionar que la información se puede obtener directamente con las personas que realizan la transacción o con la autoridad que hace válida la operación de venta y/o renta, para presentar la información se debe llenar el **formato DVI 01** establecido por la delegación regional de catastro zona VI Córdoba.

El llenado se realizara de la siguiente manera:

Se deberá anotar dentro del formato el nombre la persona que realizo la investigación en el campo correspondiente, así mismo la fecha de la investigación.

- 1) **Nombre del propietario.-** Se anotara el nombre del propietario, tal y cual como aparece en el recibo del pago del impuesto predial.
- 2) **Ubicación (Calle, No. Y Colonia).-** Se debe anotar la dirección exacta del predio en cuestión, objeto de la investigación comercial.
- 3) **Localidad.-** Se debe anotar la localidad y/o la congregación donde pertenece el predio en cuestión.
- 4) **Municipio.-** En este campo se anotara el municipio en el que está ubicado el predio.
- 5) **Registro Catastral.-** Aquí se anotara la clave catastral completa.
- 6) **Valor Catastral.-** Anotaremos el valor que tenemos almacenado en sistema SapCat2016 v1.
- 7) **Zona Catastral.-** Se anotara la zona catastral a la que pertenece el predio.
- 8) **Uso de Suelo.-** Se debe anotar el tipo de uso que se le da al predio.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

| USOS DEL PREDIO                          |   |  |
|--|---|--|
| <b>01 - EDUCACIÓN</b>                    | <b>07 - SALUD</b>                         | <b>13 - SERVICIOS GENERALES</b>        |
| 1. Jardín de Niños                       | 13. Clínicas de Medicina Familiar         | 53. Bodegas y Patios de Almacenamiento |
| 2. Escuela Primaria                      | 14. Hospital General y/o Regional         | 54. Centro Vacacional                  |
| 3. Escuela Secundaria/Telesecundaria     | 15. Sanatorios                            | 55. Frigorífico                        |
| 4. Escuela Preparatoria/Telebachillerato | 16. Centro de Salud                       | 56. Hotel - Motel                      |
| 5. Escuela Superior U. V.                |   | 57. Institución Bancaria               |
| 78. Instituto Tecnológico                | <b>08 - ASISTENCIA SOCIAL</b>             | 58. Estacionamiento                    |
| 93. Escuela de Educ. Especial P/Atípicos | 17. Velatorio                             | 59. Iglesia ó Templo                   |
| <b>02 - CULTURA</b>                      | 18. Guardería Infantil                    | 83. Sindicatos                         |
| 6. Biblioteca                            | 19. Centro Materno                        | 85. Ofnas. y Despachos Particulares    |
| 7. Museo de: Arte/Regional/Antropología  | 20. Orfanatorio                           | 90. Planta Generadora de Energía       |
| 8. Teatro                                | 21. Asilo                                 | 91. Subestación Eléctrica (CFE)        |
| 9. Auditorio                             |   | 94. Planta Potabilizadora              |
| 11. Casa de la Cultura                   | <b>09 - COMUNICACIONES</b>                | 95. Planta Trat. de Aguas Negras       |
| 12. Centro Social                        | 37. Agencia de Correos                    | <b>14 - INDUSTRIAS</b>                 |
| 108. Colegios                            | 38. Central de Teléfonos                  | 60. Industria Sucoquímica              |
| <b>03 - DEPORTES</b>                     | 39. Administración Telegráfica            | 61. Industria Textil                   |
| 32. Módulo Deportivo                     | 79. Estación de Rádio y Televisión        | 62. Industria Petrolera (PEMEX)        |
| 33. Juegos Infantiles                    | 97. Central Digital                       | 63. Industria del Tabaco               |
| 34. Alberca Deportiva                    |   | 64. Industria Cementera                |
| 35. Gimnasio Deportivo                   | <b>10 - TRANSPORTE</b>                    | 65. Industria Automotriz               |
| 36. Unidad Deportiva                     | 40. Central Camionera                     | 66. Industria Metalúrgica              |
| 99. Centro Deportivo                     | 41. Central de Autobuses Urb. y Foraneos  | 67. Embotelladora                      |
| <b>04 - RECREACIÓN</b>                   | 42. Terminal de Camiones de Carga         | 68. Pasteurizadora                     |
| 10. Cine o Sala de Arte                  | 43. Aeropuerto - Helipuerto               | 69. Industria Cervecera                |
| 29. Plaza Cívica                         | 44. Estación de Ferrocarril               | 81. Industria Alimentaria              |
| 30. Parque Urbano                        | 105. Terminal Marítima                    | 82. Industria Papelera                 |
| 31. Area de Feria y Exposición           |   | 84. Industria Química                  |
| 92. Areas Verdes                         | <b>11 - ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>        | 87. Industria Cafetalera               |
| <b>05 - COMERCIO</b>                     | 48. Palacio Municipal u Oficina           | 88. Pequeña Industria                  |
| 22. Tiendas Oficiales                    | 49. Palacio de Gobierno Estatal u Ofna.   | 98. Industria Alcohólica               |
| 23. Mercado Municipal                    | 50. Oficina de Gobierno Federal           | <b>15 - HABITACIÓN</b>                 |
| 25. Plazas y Centros Comerciales         | 61. Aduana                                | 70. Casa - Habitación                  |
| 98. Vivero                               | 62. Reclusorio                            | 71. Apartamentos                       |
| <b>06 - ABASTOS</b>                      | 107. Centro Tut. para menores Infractores | 72. Vecindad                           |
| 27. Rastro                               | <b>12 - SERVICIOS URBANOS</b>             | 104. Condominio                        |
| 28. Central de Abastos                   | 24. Estación de Gasolina                  | <b>16 - PREDIOS RURALES</b>            |
| 89. Establo                              | 45. Comandancia de Policía                | 73. Agrícola                           |
| 101. Granja Avícola                      | 46. Central de Bomberos                   | 74. Ganadero                           |
| 102. Granja Porcícola                    | 47. Cementerio                            | 75. Agropecuario                       |
| 103. Granja Piscícola                    | 86. Lavaderos Públicos                    | 76. Forestal                           |
| 106. Granja Cuniícola (Conejos)          | 100. Basurero o Relleno Sanitario         | 77. Minero                             |
|  |   | 80. Indefinido                         |

Tabla 5.8.1 Usos del Predio.

9) **Régimen de Propiedad.-** Se debe anotar el régimen legal de la propiedad al cual pertenece el predio según las categorías como se ve en la siguiente tabla:

| REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD |
|-------------------------------|
| 1. Privada                    |
| 2. Federal                    |
| 3. Estatal                    |
| 4. Municipal                  |
| 5. Descentralizada Federal    |
| 6. Descentralizada Estatal    |
| 7. Condominio                 |
| 8. Ejidal                     |
| 9. Comunal                    |

Tabla 5.9.1 Régimen de Propiedad

10) **Valor Ofertado de Venta.-** En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la venta del inmueble.



- 11) **Valor Ofertado de Renta.**- En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la renta del inmueble.

**Ver Anexo Formato DV-01**

## 6. Investigar mediante encuesta por localidad, valores comerciales de suelo rural.

El propósito de esta investigación es actualizar los valores catastrales unitarios municipales por hectárea utilizados en la valuación de los predios rústicos, se requiere investigar los valores de mercado de los distintos tipos de tierra, en las congregaciones de cada municipio, con la finalidad de determinar estos valores por hectárea para su autorización y publicación.

Es una actividad de investigación directamente de campo, para reunir la información relacionada con la venta y renta de los inmuebles, cabe mencionar que la información se puede obtener directamente con las personas que realizan la transacción o con la autoridad que hace válida la operación de venta y/o renta, para presentar la información se debe llenar el **formato DVI 01** establecido por la delegación regional de catastro zona VI Córdoba.

El llenado se realizara de la siguiente forma:

Se deberá anotar dentro del formato el nombre la persona que realizo la investigación en el campo correspondiente, así mismo la fecha de la investigación.

- 12) **Nombre del propietario.**- Se anotara el nombre del propietario, tal y cual como aparece en el recibo del pago del impuesto predial.

- 13) **Ubicación (Calle, No. Y Colonia).**- Se debe anotar la dirección exacta del predio en cuestión, objeto de la investigación comercial.

- 14) **Localidad.**- Se debe anotar la localidad y/o la congregación donde pertenece el predio en cuestión.

- 15) **Municipio.**- En este campo se anotara el municipio en el que está ubicado el predio.

- 16) **Registro Catastral.**- Aquí se anotara la clave catastral completa.

- 17) **Valor Catastral.**- Anotaremos el valor que tenemos almacenado en sistema SapCat2016 v1.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

- 18) **Zona Catastral.-** Se anotara la zona catastral a la que pertenece el predio.  
 19) **Uso de Suelo.-** Se debe anotar el tipo de uso que se le da al predio.

| USOS DEL PREDIO  |  |   |
|--|--|---|
| <b>01 - EDUCACIÓN</b><br>1. Jardín de Niños<br>2. Escuela Primaria<br>3. Escuela Secundaria/Telesecundaria<br>4. Escuela Preparatoria/Telebachillerato<br>5. Escuela Superior U. V.<br>78. Instituto Tecnológico<br>93. Escuela de Educ. Especial P/Atípicos | <b>07 - SALUD</b><br>13. Clínicas de Medicina Familiar<br>14. Hospital General y/o Regional<br>15. Sanatorios<br>16. Centro de Salud   | <b>13 - SERVICIOS GENERALES</b><br>53. Bodegas y Patios de Almacenamiento<br>54. Centro Vacacional<br>55. Frigorífico<br>56. Hotel - Motel<br>57. Institución Bancaria<br>58. Estacionamiento<br>59. Iglesia ó Templo<br>83. Sindicatos<br>85. Ofnas. y Despachos Particulares<br>90. Planta Generadora de Energía<br>91. Subestación Eléctrica (CFE)<br>94. Planta Potabilizadora<br>95. Planta Trat. de Aguas Negras  |
| <b>02 - CULTURA</b><br>6. Biblioteca<br>7. Museo de: Arte/Regional/Antropología<br>8. Teatro<br>9. Auditorio<br>11. Casa de la Cultura<br>12. Centro Social<br>108. Colegios   | <b>08 - ASISTENCIA SOCIAL</b><br>17. Velatorio<br>18. Guardería Infantil<br>19. Centro Materno<br>20. Orfanatorio<br>21. Asilo   | <b>14 - INDUSTRIAS</b><br>60. Industria Sucoquímica<br>61. Industria Textil<br>62. Industria Petrolera (PEMEX)<br>63. Industria del Tabaco<br>64. Industria Cementera<br>65. Industria Automotriz<br>66. Industria Metalúrgica<br>67. Embotelladora<br>68. Pasteurizadora<br>69. Industria Cervecera<br>81. Industria Alimentaria<br>82. Industria Papelera<br>84. Industria Química<br>87. Industria Cafetalera<br>88. Pequeña Industria<br>96. Industria Alcohólica |
| <b>03 - DEPORTES</b><br>32. Módulo Deportivo<br>33. Juegos Infantiles<br>34. Alberca Deportiva<br>35. Gimnasio Deportivo<br>36. Unidad Deportiva<br>99. Centro Deportivo   | <b>09 - COMUNICACIONES</b><br>37. Agencia de Correos<br>38. Central de Teléfonos<br>39. Administración Telegráfica<br>79. Estación de Rádio y Televisión<br>97. Central Digital  | <b>15 - HABITACIÓN</b><br>70. Casa - Habitación<br>71. Apartamentos<br>72. Vecindad<br>104. Condominio  |
| <b>04 - RECREACIÓN</b><br>10. Cine o Sala de Arte<br>29. Plaza Cívica<br>30. Parque Urbano<br>31. Área de Feria y Exposición<br>92. Áreas Verdes   | <b>10 - TRANSPORTE</b><br>40. Central Camionera<br>41. Central de Autobuses Urb. y Foraneos<br>42. Terminal de Camiones de Carga<br>43. Aeropuerto - Helipuerto<br>44. Estación de Ferrocarril<br>105. Terminal Marítima         | <b>16 - PREDIOS RURALES</b><br>73. Agrícola<br>74. Ganadero<br>75. Agropecuario<br>76. Forestal<br>77. Minero<br>80. Indefinido   |
| <b>05 - COMERCIO</b><br>22. Tiendas Oficiales<br>23. Mercado Municipal<br>25. Plazas y Centros Comerciales<br>98. Vivero   | <b>11 - ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b><br>48. Palacio Municipal u Oficina<br>49. Palacio de Gobierno Estatal u Ofna.<br>50. Oficina de Gobierno Federal<br>51. Aduana<br>52. Reclusorio<br>107. Centro Tut. para menores Infractores |   |
| <b>06 - ABASTOS</b><br>27. Rastro<br>28. Central de Abastos<br>89. Establo<br>101. Granja Avícola<br>102. Granja Porcícola<br>103. Granja Piscícola<br>106. Granja Cunicola (Conejos)  | <b>12 - SERVICIOS URBANOS</b><br>24. Estación de Gasolina<br>45. Comandancia de Policía<br>46. Central de Bomberos<br>47. Cementerio<br>86. Lavaderos Públicos<br>100. Basurero o Relleno Sanitario                              |   |

Tabla 5.8.1 Usos del Predio.

- 20) **Régimen de Propiedad.-** Se debe anotar el régimen legal de la propiedad al cual pertenece el predio según las categorías como se ve en la siguiente tabla:

| REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD |
|-------------------------------|
| 1. Privada                    |
| 2. Federal                    |
| 3. Estatal                    |
| 4. Municipal                  |
| 5. Descentralizada Federal    |
| 6. Descentralizada Estatal    |
| 7. Condominio                 |
| 8. Ejidal                     |
| 9. Comunal                    |

Tabla 5.9.1 Régimen de Propiedad



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

- 21) **Valor Ofertado de Venta.**- En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la venta del inmueble.
- 22) **Valor Ofertado de Renta.**- En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la renta del inmueble.

Es una actividad de investigación directamente de campo, para reunir la información relacionada con la venta y renta de los inmuebles, cabe mencionar que la información se puede obtener directamente con las personas que realizan la transacción o con la autoridad que hace valida la operación de venta y/o renta, para presentar la información se debe llenar el **formato DVI 01** establecido por la delegación regional de catastro zona VI Córdoba.

El llenado se realizara de la siguiente manera:

Se deberá anotar dentro del formato el nombre la persona que realizo la investigación en el campo correspondiente, así mismo la fecha de la investigación.

- 23) **Nombre del propietario.**- Se anotara el nombre del propietario, tal y cual como aparece en el recibo del pago del impuesto predial.
- 24) **Ubicación (Calle, No. Y Colonia).**- Se debe anotar la dirección exacta del predio en cuestión, objeto de la investigación comercial.
- 25) **Localidad.**- Se debe anotar la localidad y/o la congregación donde pertenece el predio en cuestión.
- 26) **Municipio.**- En este campo se anotara el municipio en el que está ubicado el predio.
- 27) **Registro Catastral.**- Aquí se anotara la clave catastral completa.
- 28) **Valor Catastral.**- Anotaremos el valor que tenemos almacenado en sistema SapCat2016 v1.
- 29) **Zona Catastral.**- Se anotara la zona catastral a la que pertenece el predio.
- 30) **Uso de Suelo.**- Se debe anotar el tipo de uso que se le da al predio.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

| USOS DEL PREDIO                          |   |  |
|--|---|--|
| <b>01 - EDUCACIÓN</b>                    | <b>07 - SALUD</b>                         | <b>13 - SERVICIOS GENERALES</b>        |
| 1. Jardín de Niños                       | 13. Clínicas de Medicina Familiar         | 53. Bodegas y Patios de Almacenamiento |
| 2. Escuela Primaria                      | 14. Hospital General y/o Regional         | 54. Centro Vacacional                  |
| 3. Escuela Secundaria/Telesecundaria     | 15. Sanatorios                            | 55. Frigorífico                        |
| 4. Escuela Preparatoria/Telebachillerato | 16. Centro de Salud                       | 56. Hotel - Motel                      |
| 5. Escuela Superior U. V.                |   | 57. Institución Bancaria               |
| 78. Instituto Tecnológico                | <b>08 - ASISTENCIA SOCIAL</b>             | 58. Estacionamiento                    |
| 93. Escuela de Educ. Especial P/Atípicos | 17. Velatorio                             | 59. Iglesia ó Templo                   |
| <b>02 - CULTURA</b>                      | 18. Guardería Infantil                    | 83. Sindicatos                         |
| 6. Biblioteca                            | 19. Centro Materno                        | 85. Ofnas. y Despachos Particulares    |
| 7. Museo de: Arte/Regional/Antropología  | 20. Orfanatorio                           | 90. Planta Generadora de Energía       |
| 8. Teatro                                | 21. Asilo                                 | 91. Subestación Eléctrica (CFE)        |
| 9. Auditorio                             |   | 94. Planta Potabilizadora              |
| 11. Casa de la Cultura                   | <b>09 - COMUNICACIONES</b>                | 95. Planta Trat. de Aguas Negras       |
| 12. Centro Social                        | 37. Agencia de Correos                    | <b>14 - INDUSTRIAS</b>                 |
| 108. Colegios                            | 38. Central de Teléfonos                  | 60. Industria Sucoquímica              |
| <b>03 - DEPORTES</b>                     | 39. Administración Telegráfica            | 61. Industria Textil                   |
| 32. Módulo Deportivo                     | 79. Estación de Rádio y Televisión        | 62. Industria Petrolera (PEMEX)        |
| 33. Juegos Infantiles                    | 97. Central Digital                       | 63. Industria del Tabaco               |
| 34. Alberca Deportiva                    |   | 64. Industria Cementera                |
| 35. Gimnasio Deportivo                   | <b>10 - TRANSPORTE</b>                    | 65. Industria Automotriz               |
| 36. Unidad Deportiva                     | 40. Central Camionera                     | 66. Industria Metalúrgica              |
| 99. Centro Deportivo                     | 41. Central de Autobuses Urb. y Foraneos  | 67. Embotelladora                      |
| <b>04 - RECREACIÓN</b>                   | 42. Terminal de Camiones de Carga         | 68. Pasteurizadora                     |
| 10. Cine o Sala de Arte                  | 43. Aeropuerto - Helipuerto               | 69. Industria Cervecera                |
| 29. Plaza Cívica                         | 44. Estación de Ferrocarril               | 81. Industria Alimentaria              |
| 30. Parque Urbano                        | 105. Terminal Marítima                    | 82. Industria Papelera                 |
| 31. Area de Feria y Exposición           |   | 84. Industria Química                  |
| 92. Areas Verdes                         | <b>11 - ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>        | 87. Industria Cafetalera               |
| <b>05 - COMERCIO</b>                     | 48. Palacio Municipal u Oficina           | 88. Pequeña Industria                  |
| 22. Tiendas Oficiales                    | 49. Palacio de Gobierno Estatal u Ofna.   | 98. Industria Alcohólica               |
| 23. Mercado Municipal                    | 50. Oficina de Gobierno Federal           | <b>15 - HABITACIÓN</b>                 |
| 25. Plazas y Centros Comerciales         | 61. Aduana                                | 70. Casa - Habitación                  |
| 98. Vivero                               | 62. Reclusorio                            | 71. Apartamentos                       |
| <b>06 - ABASTOS</b>                      | 107. Centro Tut. para menores Infractores | 72. Vecindad                           |
| 27. Rastro                               | <b>12 - SERVICIOS URBANOS</b>             | 104. Condominio                        |
| 28. Central de Abastos                   | 24. Estación de Gasolina                  | <b>16 - PREDIOS RURALES</b>            |
| 89. Establo                              | 45. Comandancia de Policía                | 73. Agrícola                           |
| 101. Granja Avícola                      | 46. Central de Bomberos                   | 74. Ganadero                           |
| 102. Granja Porcícola                    | 47. Cementerio                            | 75. Agropecuario                       |
| 103. Granja Piscícola                    | 86. Lavaderos Públicos                    | 76. Forestal                           |
| 106. Granja Cuniícola (Conejos)          | 100. Basurero o Relleno Sanitario         | 77. Minero                             |
|  |   | 80. Indefinido                         |

Tabla 5.8.1 Usos del Predio.

31) **Régimen de Propiedad.-** Se debe anotar el régimen legal de la propiedad al cual pertenece el predio según las categorías como se ve en la siguiente tabla:

| REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD |
|-------------------------------|
| 1. Privada                    |
| 2. Federal                    |
| 3. Estatal                    |
| 4. Municipal                  |
| 5. Descentralizada Federal    |
| 6. Descentralizada Estatal    |
| 7. Condominio                 |
| 8. Ejidal                     |
| 9. Comunal                    |

Tabla 5.9.1 Régimen de Propiedad

32) **Valor Ofertado de Venta.-** En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la venta del inmueble.





33) **Valor Ofertado de Renta.**- En este campo se debe anotar el valor monetario real, por el cual se está realizando la renta del inmueble.

**Ver Anexo Formato DV-01**

## 7. Reportar la expedición de servicios catastrales realizados por la oficina de catastro municipal.

Prestar y controlar los servicios que en materia de catastro demande la ciudadanía en general, cuidando la aplicación de las normas fiscales que establecen estados y municipios.

La meta se programa de enero a diciembre y de acuerdo a su comportamiento histórico. El desarrollo de esta actividad se sujeta a la demanda de los usuarios de catastro referida a la expedición de certificados de valor, cédulas catastrales, constancias diversas y venta de productos cartográficos.

### Listado de trámites y requisitos

➤ **Solicitud del certificado de valor catastral o catastral provisional.**

Descripción: Certificado de valor catastral: documento expedido por la autoridad, donde se da a conocer el valor catastral o catastral provisional de un inmueble.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Certificado de valor catastral y catastral provisional.

#### **Costo del arancel**

Por acuerdo de cabildo únicamente se pagara **\$675.00 (Seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.)**.



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

- **Registro catastral de bienes inmuebles, urbanos, suburbanos y rurales.**

Registro catastral: datos gráficos, administrativos, estadísticos, legales y técnicos con que se inscribe un bien inmueble en el catastro municipal.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Certificado de inscripción catastral

#### **Costo del arancel**

Por acuerdo de cabildo únicamente se pagara **\$675.00 (Seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.)**.

- **Actualización al registro catastral por modificaciones físicas del inmueble, o rectificación de datos administrativos, legales o técnicos.**

Descripción: Actualización al registro catastral por modificaciones físicas del inmueble, o rectificación de datos administrativos, legales o técnicos.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Cedula catastral por actualización.

#### **Costo del arancel**

Por acuerdo de cabildo únicamente se pagara **\$675.00 (Seiscientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.)**.

- **Solicitud de constancias de datos catastrales**

Constancia de datos catastrales: Documento expedido por la autoridad, donde se da a conocer la información catastral de los bienes inmuebles.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Constancia de Datos Catastrales.

#### **Costo del arancel**

**3 Salarios Mínimos**, como lo indica la ley de ingresos 2016 Art. 19 Frac. IV.



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

➤ **Certificación de la cartografía catastral digital**

Certificación de la Cartografía Digital: Documento expedido por la autoridad, donde se da conocer la cartografía contenida en bases de datos informáticos.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Certificación de cada plano catastral expedido por el Municipio.

**Costo del arancel**

**3 Salarios Mínimos**, como lo indica la ley de ingresos 2016 Artículo. 19 Fracción. VI.

➤ **Expedición de la cartografía catastral propiedad del municipio**

Expedición de la Cartografía Catastral: Documento expedido por la autoridad donde se da a conocer la cartografía contenida en bases de datos informáticos.

Documento(s) obtenidos con el trámite: Cartografía catastral en formato y escalas establecidas en el código hacendario para el Municipio de Veracruz.

**Costo del arancel**

Se cobrara en base a la Ley de Ingresos 2016 en el Artículo 19 Fracción V.



### Requisitos

- Presentar Formato DC-016, debidamente requisitado por parte del propietarios y /o Notarios Públicos debidamente sellados, escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Para la rectificación de las medidas en predios Urbanos y Suburbanos, en caso de que sea baldío y/o construido. Por la parte de los linderos del lote el contribuyente, deberá mantener libre de malezas u obstáculos que impidan la rectificación de las medidas perimetrales.
- Pago del Impuesto Predial del año corriente.  
Como indican los Artículos: 9 y 20 de Ley de Catastro y Artículos: 10 y 23 del Reglamento de la Ley de Catastro.
- Identificación oficial del propietario (Credencial de Elector, Pasaporte y/o Cédula Profesional). En caso que comparezca un representante del propietario, deberá presentar Poder Notarial o Carta Poder simple con dos testigos y copias legibles de la identificación del Otorgante, Apoderado y ambos Testigos (Artículo 21 de la Ley de Catastro).
- Domicilio para recibir notificaciones, teléfono local y correo electrónico.
- Manifestación de construcciones y/o ampliaciones deberá anexar además: Plano de la (s) construcción (es) que se va (an) a declarar, Licencia de Construcción, Alineamiento y Número Oficial vigente expedido por la Dirección de Obras Públicas.
- Si se trata de Fracción(es):
  1. Anexar el Plano que indique con detalle la (s) fracción(es) e identificación de la(s) superficie (s) vendida(s) o reservada(s);
  2. Del mismo modo, se requiere la autorización de subdivisión expedida por la Dirección de Obras Públicas, cuando las fracciones sean menores a 105 m<sup>2</sup>, de acuerdo al Artículo: 82 de la Ley de Desarrollo Urbano, vigente para el Edo. de Veracruz,
  3. Los documentos solicitados para la realización de este trámite, deberán presentar originales acompañados de copias fotostáticas para el cotejo y devolución de estos.



### Fundamentos

#### Fundamento Jurídico – Administrativo

Ley de Catastro del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave Artículo 6 Fracción IV, VII inciso L),K), M), Q), R): Artículos: 9, 20, 21, 22, 24 del Reglamento de la Ley de Catastro.

Vigencia de 90 días.

Según el Artículo 24 de la Ley de Catastro con excepción de lo dispuesto por el artículo 38 Y 39 de la misma ley.

#### Declarativa de privacidad

Los datos personales serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales de la Dirección de Catastro el cual tiene su fundamento en los Artículos 34 y 35 de la Ley Orgánica del Municipio Libre.



## Terminología

### .DWG

.dwg. Véase Extensión utilizada en archivos del sistema AutoCad

### C

cartografía. Véase Técnica de trazar mapas o cartas geográficas.

catastro. Véase Censo estadístico de los bienes inmuebles de una determinada población que contiene la descripción física, económica y jurídica de las propiedades rústicas y urbanas.

### D

deméritos. Véase Acción, cualidad o circunstancia que hace desmerecer.

### M

méritos. Véase Valor o importancia que tiene una cosa o una persona.

### R

Rustico. Véase Del campo o relacionado con él.

### S

SapCat. Véase Sistema de Actualización del Sistema Catastral

Suburbano. Véase Que está próximo a una ciudad y bajo su jurisdicción

### U

Urbano. Véase adjetivo para designar a lo perteneciente o relativo a la ciudad

### V

valuación. Véase Valorar (atribuir o determinar el valor de algo o alguien)



## **Aprobación**

El presente Manual de Procedimientos corresponde al departamento de Catastro, del H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Veracruz, elaborado por el Ing. José Eduardo Hernández Olvera, Coordinador de Catastro, autorizado por el cabildo del Ayuntamiento de Tomatlán, Veracruz, mediante acuerdo \_\_\_\_\_ del acta numero \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2016.

---

**C. Andrés Reyes Prado**

Presidente Municipal Constitucional

---

**Arq. Pedro Ramos Huerta**

Síndico Único

---

**Lic. Eva Pacheco Montalvo**

Regidora Única

---

**L.A.E. Donato Rufino Ramos Vivanco**

Secretario Municipal



## **Fecha de Elaboración y/o Actualización**

Martes, 6 de septiembre de 2016





# Anexos

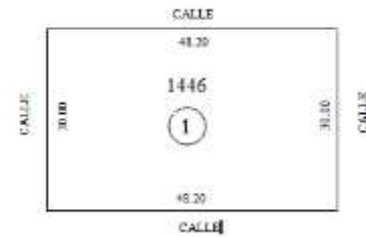


# Anexo Valuación Urbana



### 1.1.2 Clasificación catastral de predios urbanos.

Con la finalidad de evaluar al predio urbano de acuerdo a su situación geográfica se deberá clasificar según sea su ubicación dentro de la manzana. Para ello se contará con la siguiente tabla.



#### 1.1.2.1 Manzana integrada por un predio.

1. Lote manzanero.

#### 1.1.2.2 Manzana integrada por más de un predio.

| No. De Lote | Descripción                                 |
|-------------|---|
| 1.          | Cabecera de manzana                         |
| 2.          | Lote intermedio irregular                   |
| 3.          | Lote intermedio regular                     |
| 4.          | Lote interior con acceso propio             |
| 5.          | Intermedio con 2 frentes a distintas calles |
| 6.          | Intermedio con 3 frentes a distintas calles |
| 7.          | En esquina irregular                        |
| 8.          | En esquina regular                          |
| 9.          | Lote intermedio regular                     |
| 10.         | Interior sin acceso propio                  |



### 1.1.3 Deméritos e incrementos aplicables a predios urbanos.

A fin de determinar el valor catastral del terreno, es necesario que a partir de las características del predio a valorar, se apliquen los deméritos que de acuerdo al caso o a su ubicación correspondan.

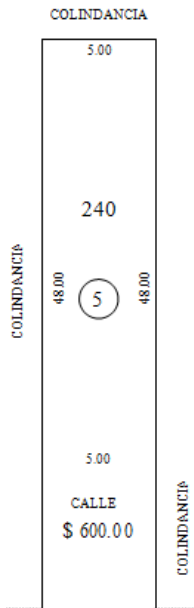
#### 1.1.3.1 Demérito por frente.

Existen predios que la longitud de su frente es menor de 7.00 m. en estos casos el valor del terreno sufrirá un decremento, el cual será proporcional de acuerdo a la dimensión del frente del predio. En los casos de que el frente mida 1.74 m. ó una distancia menor, tanto para el cálculo como para el llenado de la ficha catastral se tomará 1.75 m. como distancia mínima de frente.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro



### DATOS:

Valor de calle: \$600

Frente:  $\frac{5.00 \text{ m}}{7}$   
Demérito =  $\sqrt{\text{Frente} / 7}$

### OPERACIONES:

Demérito =  $\sqrt{5.00 / 7} = 0.845154$   
 $600.00 \times 0.845154 = \$507.09$

Valor de Calle Demeritado: \$507.09

Este demérito será aplicado en todos los casos que así lo acrediten, con la excepción de aquellos predios que se encuentren ubicados en colonias o fraccionamientos de interés social como son FOVISSSTE, INFONAVIT y los edificados por algunas otras Dependencias.

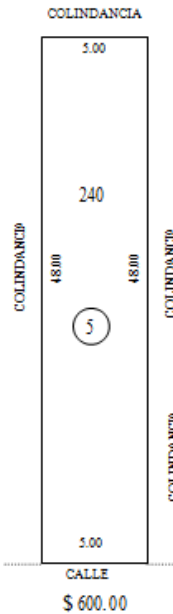
De esta manera, para poder calcular el Demérito por Frente se desarrollará el siguiente proceso:

### 1.1.3.2 Demérito por profundidad.

El demérito por Profundidad se aplica en aquellos casos en que la proporción Frente Profundidad es mayor de 3.5 veces. Es decir que la longitud de la profundidad es mayor de 3.5 veces en relación con la longitud existente en el frente del predio.

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

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



### SIMBOLOGÍA:

- DP Demérito por Profundidad
- F Frente (medida registrada del predio)
- P Profundidad del Predio
- 3.5 Constante
- VCU Valor Catastral Unitario de suelo
- VR Valor Resultante

### EJEMPLO:

#### DATOS:

Valor de calle: \$600.00  
Frente: 5.00 m.  
Profundidad: 48.00 m.

#### OPERACIONES:

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

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

$$VR = (DP) (VCU)$$

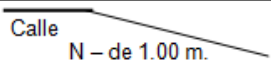
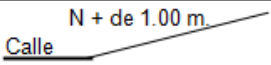
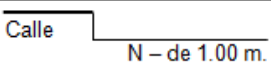
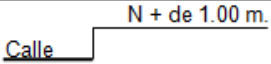
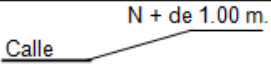
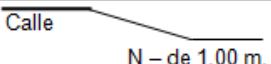
$$VR = (0.603807) (\$600)$$

$$VR = \$362.28$$



### 1.1.3.3 Demérito por topografía.

Este demérito se aplica a los predios dónde la topografía del terreno no es horizontal, es decir que existe diferencia de nivel en relación de la banqueta con alturas superiores a un metro. Por lo que en estos casos se aplicará la siguiente tabla:

| TABLA PARA EL CÁLCULO DEL DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA |                          |   |            |
|---|--------------------------|---|------------|
| REFERENCIA  | CONDICIONES TOPOGRÁFICAS | RELIEVE   | PORCENTAJE |
| 1   | A NIVEL                  | Calle N + de 0.00 a 1.00 m.   | 0          |
| 2   | INCLINADO DESCENDENTE    |    | 25         |
| 3   | INCLINADO ASCENDENTE     |    | 20         |
| 4   | HUNDIDO                  |    | 40         |
| 5   | ELEVADO                  |    | 30         |
| 6   | MIXTO ASCENDENTE         |   | 20         |
| 7   | MIXTO DESCENDENTE        |  | 20         |

### EJEMPLO:

#### DATOS

Valor de calle: \$600.00  
Referencia: 3  
Demérito: (Porcentaje/100) - 1  
Valor resultante: (valor)(demérito)

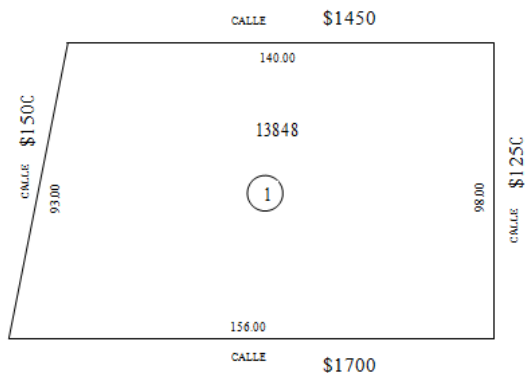
#### OPERACIONES

Demérito = (20/100) - 1  
Demérito = 0.8

Valor resultante = (\$600)(0.8)  
Valor resultante = \$480.00

### 1.1.3.4 Demérito por excedente de área.

La aplicación de este demérito supone que a mayor área de un lote urbano con respecto al área del lote tipo correspondiente, se asocia una menor deseabilidad y, por tanto, una disminución en su valor unitario, en este caso, habrá de tratarse con cuidado a aquellos lotes urbanos que pueden ser fraccionados, ya que no toda la superficie es aprovechable, debido a la afectación de que son objeto por la donación de áreas para vialidades, áreas verdes e infraestructura, las cuales por ley deben hacerse a favor del municipio. Por lo anterior, este demérito sólo será aplicable a predios urbanos con superficies mayores a 2,500 m<sup>2</sup> y nunca se aplicará conjuntamente con el demérito de profundidad.



#### SIMBOLOGÍA

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| A     | Área a valuar                      |
| 0.625 | Constante                          |
| VCU   | Valor Catastral Unitario de suelo. |
| VR    | Valor Resultante                   |
| VT    | Valor de Terreno                   |

#### EJEMPLO

##### DATOS:

Valores de calle: \$1450, 1250, 1700 y 1500

Área a valuar: 13,848 m<sup>2</sup>

##### OPERACIONES:

$$VCU = \frac{\sum \text{Valores de Calle}}{\text{Núm de Calles}} = \frac{1450 + 1250 + 1700 + 1500}{4} = 1475$$

$$VR = (\text{Constante}) (VCU) = (0.625) (\$1475) = \$921.88$$

$$VT = (VR) (A) = (921.88) (13,848)$$

$$VT = \$12'166,194.24$$

### 1.1.3.5 Demérito por condición física imprevista.

Su inclusión en el manual de valuación tiene como finalidad ajustar el valor catastral del terreno cuando por condiciones de comercio informal en algunas zonas urbanas, servicios públicos deficientes o en su caso inexistente, zonas inundables o pantanosas, es necesario adecuar el valor unitario publicado, toda vez que éste se determinó sin contemplar esos factores.

**Comercio Informal:** Se considera que existe comercio informal, en aquellas zonas céntricas de las localidades donde la instalación del comercio ambulante se da de manera permanente y obstruye el frente de los predios. La instalación de tianguis por ser eventuales no se considerará como comercio informal.

**Servicios públicos deficientes:** Se aplicará cuando los servicios públicos de "Infraestructura Urbana" que se encuentran en las vialidades son deficientes, o en un caso dado son nulos o su funcionamiento es de manera parcial.

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



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

| Concepto                       | Código | Coeficiente |
|--------------------------------|--------|-------------|
| Comercio informal              | 1      | 0.80        |
| Servicios Públicos deficientes | 2      | 0.65        |
| Anegadizo o pantanoso          |        |             |

Simbología:

A Área a valuar

VCU Valor Catastral Unitario de suelo. VT Valor de Terreno

Co Coeficiente

FÓRMULA:

$$VT = (Co) (VCU) (a)$$

EJEMPLO: DATOS

Co: 0.80 (Comercio Informal) VCU: \$600.00

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

Operaciones

$$VT = (0.80) (600) (240) VT = \$ 115,200.00$$

### 1.1.3.6 Valuación de lotes interiores con frente hacia área común o servidumbre de paso.

En la valuación catastral de predios urbanos, se contempla la aplicación en lotes interiores con frente hacia un área común o servidumbre de paso. En los casos en que se identifiquen predios que por su traza natural o producto de la subdivisión, no posean un acceso directo a la calle y que además ninguno de sus lados colinde con algún tipo de vialidad y su comunicación hacia la vía pública sea únicamente mediante un área común o servidumbre de paso con características no aptas para la circulación vehicular. Se considerará al cumplirse estas condiciones la procedencia para llevar a cabo la valuación catastral de la siguiente manera:



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

Tomaremos como ejemplo un pasillo propiedad común de los lotes 6, 7 y 8, por lo que su área debe repartirse proporcionalmente al área de cada uno de los predios

### Procedimiento:

A) Se suma el área de los tres predios,  $98 + 145 + 138 = 381$  m.

B) Se divide el área del pasillo entre el área de los predios con lo cual se obtiene un factor, Factor:  $59 / 381 = 0.1548556$

C) El factor obtenido se multiplica por el área de cada uno de los predios para obtener el área que se les incrementará.

Para el predio 6:

$$(98) (0.1548556) = 15.1758488$$

D) El área de cada predio se incrementará con el área proporcional del pasillo cerrada al metro siendo éstas las que se considerarán para la valuación.

$98 + 15 = 113$ . EJEMPLO:

Predio 6

Área Real: 98 m<sup>2</sup>

Área Incrementada: 113 m<sup>2</sup>

VCU: \$935.00

Operaciones

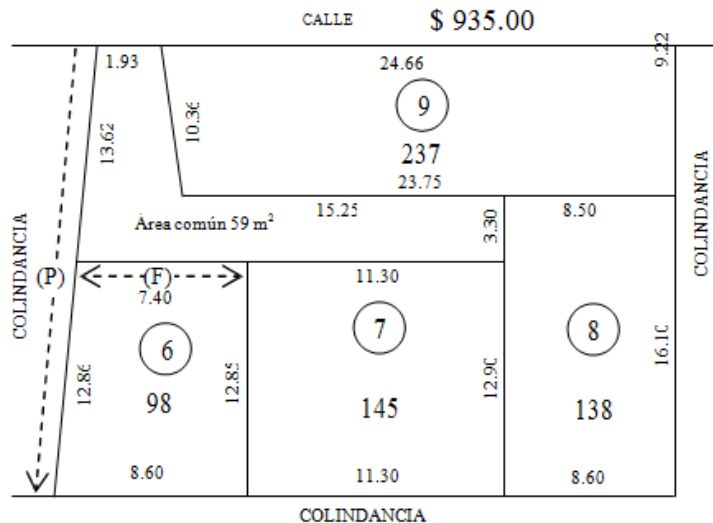
$$VT = (935) (113) VT = \$105,655.00$$

**Frente:** Se considerará el del predio hacia su área común.

**Profundidad:** Se tomará en función de la geometría del predio, desde la vía pública de acceso hasta su contra frente. Para el caso de los predios 7 y 8, la profundidad se medirá desde la calle y sin pasar por su frente.

### 1.1.3.7 Méritos por esquina

Por lo regular en todas las manzanas existen predios que cuentan con dos o más frentes a distintas calles, formando regularmente esquinas. Esto último, por sus potenciales







accesos le da mayor beneficio y plusvalía al lote. Fundado en ello, al practicar la valuación catastral se deberá considerar un incremento en metros cuadrados al área del predio, este incremento dependerá de la ubicación del lote y estará en función de la clasificación de zonas catastrales y del número de esquinas. No obstante, se deberán tener presente las siguientes consideraciones:

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

#### **Ejemplo:**

Datos

VCU: \$700.00

Tipo de Zona: Habitacional Media

Referencia: 4

Área de incremento: 10 m<sup>2</sup>

Número de esquinas 2

Área del terreno: 525 m<sup>2</sup>

Operaciones área a valuar

(Área de terreno) + (Área de incremento) (Núm. esquinas) (525) + (10) (2) = 545 m<sup>2</sup>

Valor resultante

VR = (Área a valuar) (VCU)

VR = (545) (700) = \$381,500.00

#### **1.1.3.8 Valuación de predios urbanos**

##### **1.1.3.8.1 Lote catastral tipo (predio intermedio regular)**

A partir de las características físicas del terreno que ostenta este predio se logran las condiciones que servirán de base para la valuación catastral. Por lo que para la valuación del terreno se tomarán los siguientes elementos.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

Coordinación de Catastro

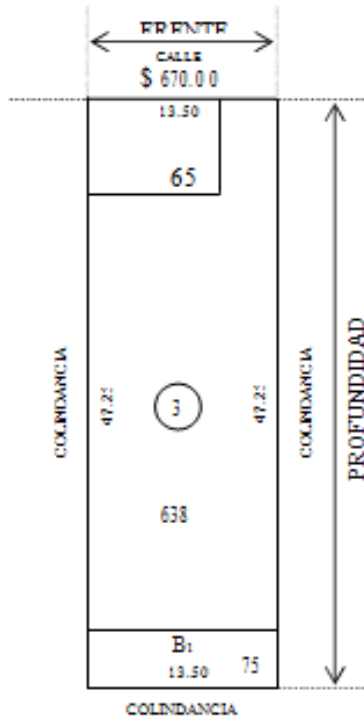
**Área:** Se tomará al producto que resulte de la utilización de los métodos establecidos.

Asignado al paramento de la manzana.

**Frente:** Será la cota del lado del predio que colinda con la calle.

**Profundidad:** A partir del frente se trazará una línea perpendicular hasta interceptar con algún punto del lado opuesto. La distancia encontrada se tomará como profundidad.

**Valor/m2:** Se tomará el correspondiente al paramento de la manzana de acuerdo a las últimas.



| DATOS PARA VALUAR EL TERRENO |                            |    |   |   |   |   |   |   |                        |   |
|------------------------------|----------------------------|----|---|---|---|---|---|---|------------------------|---|
| SUELO                        | SUPERFICIE PREDIOS RURALES |    |   |   |   |   |   |   | VALOR / m <sup>2</sup> |   |
|                              | 100                        | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0                      | 0 |
| SUPERFICIE PREDIOS URBANOS   |                            |    |   |   |   |   |   |   |                        |   |
| OR                           |                            |    |   |   |   |   |   |   |                        |   |
| 0 0 6 3 8 0 0                |                            |    |   |   |   |   |   |   |                        |   |

| C | VALOR / m <sup>2</sup> | FRENTE    | PROFUNDIDAD |
|---|------------------------|-----------|-------------|
| 1 | 0 6 7 0 0 0            | 0 1 3 5 0 | 0 4 7 2 5   |
|   |                        |           |             |
|   |                        |           |             |

|                   |                       |                |              |            |          |   |   |   |
|-------------------|-----------------------|----------------|--------------|------------|----------|---|---|---|
| ESQUEMATE DE AREA | COND. PREC. IMPROBETA | INTERES SOCIAL | LOTE INTERER | TOPOGRAFIA | ESQUINAS |   |   |   |
|                   |                       |                |              |            | A        | B | C | D |

| DATOS PARA VALUAR CONSTRUCCIONES |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|

| BLOQUE | NIVELES | TIPO | EDD. | T. | ANTIGUEDAD | AREA EN m <sup>2</sup> |
|--------|---------|------|------|----|------------|------------------------|
| A      | 0       | 1    | 0    | 5  | 1          | 1 9 9 8                |
| B      | 0       | 1    | 0    | 3  | 1          | 2 0 0 2                |

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |



### 1.1.3.9 Valuación de predios urbanos de acuerdo a su clasificación.

| Tipo de predio  | Valor a codificar   | Frente base y profundidad  |
|---|---|--|
| <b>Cabecera de manzana</b>                                    | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota mayor de los dos frentes opuestos y la profundidad la cota perpendicular al frente base entre dos. |
| <b>Intermedio</b>   |   |  |
| <b>Interior con acceso propio</b>                             | Valor unitario de acuerdo a su acceso.                        | La cota del frente y la profundidad la cota perpendicular al frente base.                                  |
| <b>Interior sin acceso propio</b>                             |   |  |
| <b>Intermedio con dos frentes a distintas calles</b>          | Valor unitario de acuerdo a su acceso.                        | La cota del frente y la profundidad la cota perpendicular al frente base.                                  |
| <b>Intermedio con tres frentes a distintas calles</b>         | Valor unitario de acuerdo a su acceso al 100%.                | El frente siempre será de 1.75 m. y la profundidad la cota perpendicular a la calle de acceso.             |
| <b>En esquina</b>   |   |  |
| <b>Manzanero</b>  | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota mayor de los dos frentes y la profundidad la cota perpendicular al frente base entre dos.          |
| <b>Interior con acceso a área común o paso de servidumbre</b> |   |  |
|   | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota mayor de los tres frentes y la profundidad la cota perpendicular al frente base.                   |
|   | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota del frente mayor y la profundidad la cota perpendicular al frente base.                            |
|   | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota mayor de los dos frentes menores y la profundidad la cota perpendicular al frente base entre dos.  |
|   | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes. | La cota del frente al área común y la profundidad, la cota perpendicular al frente base.                   |
|   | Valor unitario de acuerdo a su acceso.                        |  |



Ejemplos de valuación:

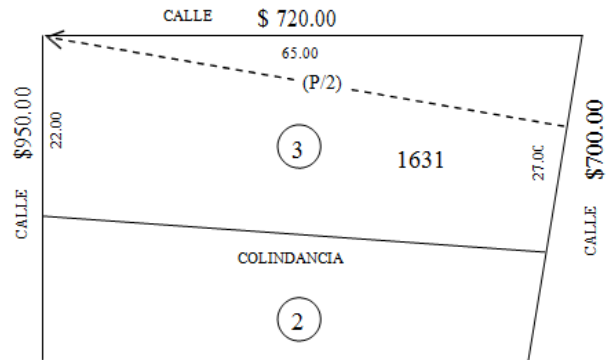
### 1. "Predio cabecera de manzana."

Predio ubicado en uno de los extremos de la manzana, tiene tres frentes continuos a tres distintas calles.

Código de calle: Al colindar con tres calles, tendrá tres códigos los cuales se codificarán en la ficha catastral de manera progresiva.

Frente: Se tomará la cota mayor de las dos opuestas.

Profundidad: Será la cota entre dos que resulte de medir una línea perpendicular al lado que se tomó como frente, hasta interceptar con el punto más lejano del lado opuesto.



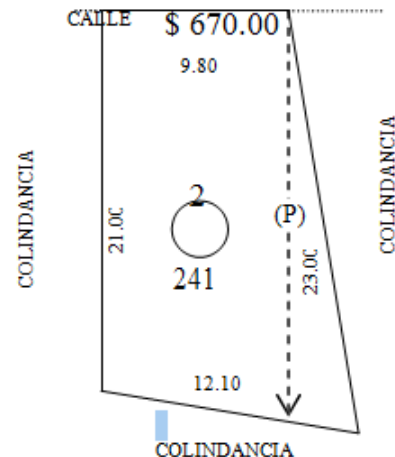
Valor/m<sup>2</sup>: Se anotarán, los tres valores de calle que correspondan a cada uno de los códigos de calle. Pero para el cálculo sólo se tomará el valor que resulte de promediar a estos

### 2. Lote intermedio irregular

Lote ubicado en la parte central de cualquiera de los lados de la manzana. Predio de lados desiguales cuyos ángulos no pueden ser considerados como rectos, es decir de 90°.

Código de calle: El que corresponda al paramento de la manzana en donde se ubique el frente.

Frente: El lado del predio que colinda con la calle.





**Profundidad:** La totalidad de la línea trazada perpendicularmente a partir del lado considerado como frente y la cual debe interceptar con el punto más lejano del lado opuesto o contra frente.

**Valor/m<sup>2</sup>:** El correspondiente al paramento de la manzana, de acuerdo a los valores publicados.

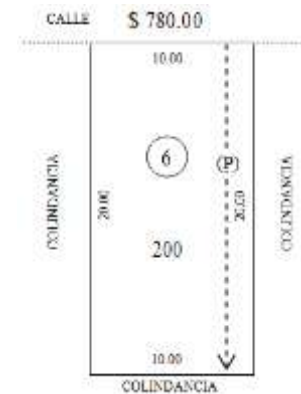
### 3. Lote intermedio regular

Predio ubicado en la parte central de cualquiera de los lados de una manzana. Está integrado por cuatro ángulos rectos y sus lados opuestos son iguales.

**Código de calle:** El correspondiente al lado de la manzana en donde se encuentre el acceso del predio.

**Frente:** La longitud total del lado colindante con la vialidad.

**Profundidad:** La distancia total del lado que colinda con la vialidad. **Valor/m<sup>2</sup>:** El que corresponda al lado de la manzana de acuerdo a los valores publicados.



### 4 Lote interior con acceso propio



Predio en forma irregular cuya poligonal colinda por todos sus lados con otros predios a excepción de una pequeña fracción por la cual se accede al predio y que colinda con la vialidad.

**Código de calle:** El correspondiente al lado de la manzana donde se encuentre el acceso.

**Frente:** Se codificará en la ficha catastral la distancia real del acceso, si esta distancia midiera 1.74m o menos, se tomará exclusivamente para el cálculo 1.75m como distancia mínima.

**Profundidad:** Se tomará la distancia total que resulte de medir una línea perpendicular del frente al punto más alejado de este.

**Valor/m<sup>2</sup>:** El que corresponda al lado de la manzana donde se encuentre el acceso del predio.



### 5. Lote intermedio con dos frentes a distintas calles

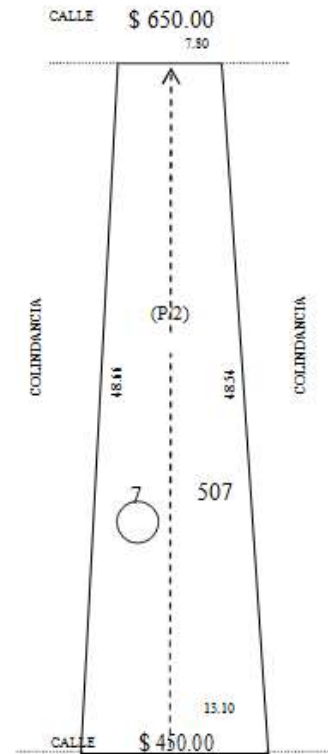
Predio ubicado en las partes centrales de la manzana en el que dos de sus lados colindan con calles paralelas y por tanto cuentan con dos frentes.

**Código de calle:** Se anotarán en la ficha catastral los dos códigos de calle.

**Frente:** Se codificará el frente que sea mayor.

**Profundidad:** Será la cota entre dos que resulte de medir una línea perpendicular del lado tomado como frente hasta el punto más alejado, situado en el frente opuesto.

**Valor/m2:** Se codificarán de la misma manera como se hayan anotado sus correspondientes códigos de calle y para el cálculo se tomará el cociente que resulte de promediar los valores involucrados.



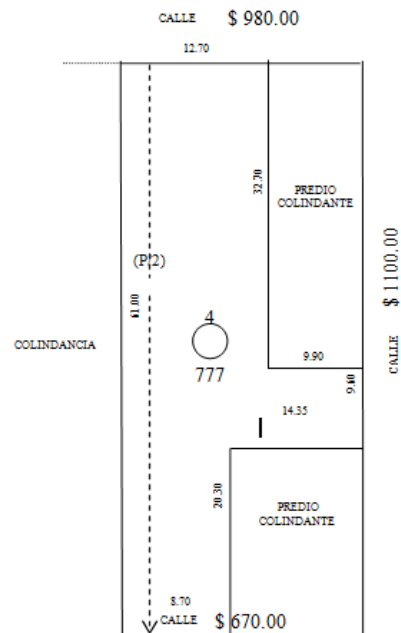
### 6. Lote intermedio con tres frentes a distintas calles.

Predio en el que tres de sus lados colindan con tres calles distintas, por lo que se considera con tres frentes.

**Código de calle:** Se anotarán en la ficha catastral los tres códigos de calle correspondientes a los tres frentes.

**Frente:** Se codificará en la ficha catastral el frente que resulte mayor.

**Profundidad:** Si se diera el caso que de que el frente mayor se encuentre en uno de los dos lados opuestos la profundidad será la cota entre dos, que resulte al medir una perpendicular del frente considerado como mayor hasta el punto más lejano del frente opuesto.





## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

Sin embargo si el frente mayor fuese el lado del predio que no tiene un contra frente a otra calle, se tomará la totalidad de la línea perpendicular trazada de ese frente hasta el punto más alejado del lado opuesto.

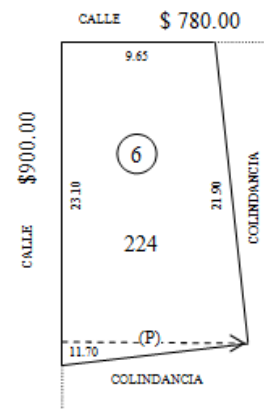
**Valor/m<sup>2</sup>:** Conforme se hayan anotado en la ficha catastral los códigos de calle en el mismo orden serán asignados los tres valores correspondientes. Sólo para el cálculo se tomará el cociente de promediar éstos.

### 7. Lote irregular en esquina

Predio con dos frentes continuos que colindan a dos distintas calles cuyos lados y ángulos son desiguales.

**Código de calle:** Se anotará de manera progresiva los dos códigos de calles involucrados.

**Frente:** Para el cálculo y para el llenado de la ficha catastral se tomará el mayor de los dos lados que colindan con la calle.



**Profundidad:** La resultante de medir una línea perpendicular del frente determinado al punto más alejado del lado opuesto.

**Valor/m<sup>2</sup>:** Se anotarán en la ficha catastral los dos valores de acuerdo a como se hayan indicado sus respectivos códigos de calle. Y para el cálculo se tomará el valor que resulte de promediar ambos valores.

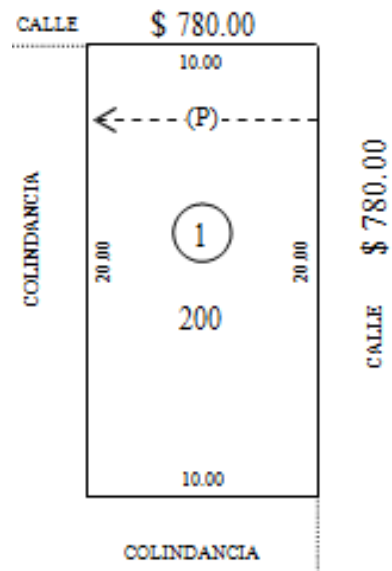


### 8 Lote regular en esquina

Predio con dos frentes continuos que colindan a dos distintas calles, cuyos ángulos se consideran rectos, es decir de 90°.

**Código de calle:** Se codificarán de manera progresiva los dos involucrados.

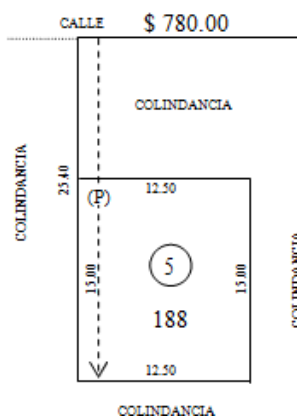
**Frente:** De los lados que colindan con calle se tomará el mayor. **Profundidad:** Por ser predio regular y contar con ángulos rectos se tomará como profundidad el lado menor.



**Valor/m2:** Se marcarán los dos valores de acuerdo a sus respectivos códigos de calle y para el cálculo se tomará el cociente que resulte de promediar ambos valores.

### 9. Lote interior sin acceso propio

Predio que colinda por todos sus lados con otros y su acceso sólo se logra a través de algún predio colindante.



**Código de calle:** Se codificará el que corresponda a la calle por la que se accede al predio.

**Frente:** Al no contar con frente propio se indicará en la ficha catastral el mínimo permisible para el cálculo que es de 1.75m.

**Profundidad:** Del paramento de la manzana por donde se tiene el acceso al predio se trazará una línea perpendicular a este, la cual deberá interceptar al punto más lejano del lado del predio que se considerará como contra frente. El total de la distancia encontrada se considerará como profundidad.

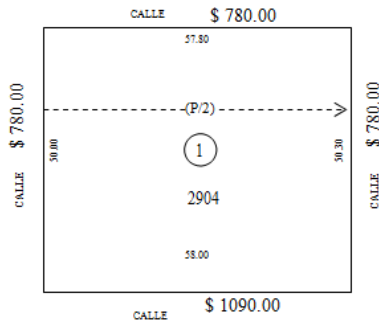
**Valor/m2:** El que corresponda al código de calle propuesto.





### 10. Predio manzanero

Predio que abarca el total del área que comprende a la manzana. Código de calle: Quedarán indicados en la ficha catastral el total de códigos de calle, los cuales se apuntarán de manera progresiva.



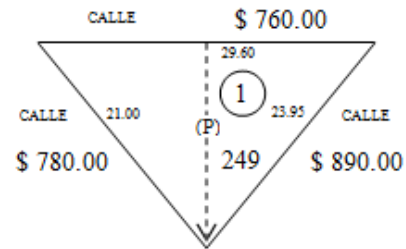
**Frente:** Se tomará como frente al que resulte mayor de los dos lados menores del predio.

**Profundidad:** Será la distancia media que resulte de medir una perpendicular del lado del predio propuesto como frente hasta el punto más alejado del lado opuesto.

**Valor/m2:** Conforme se hayan indicado los códigos de calle de la misma manera se indicarán sus correspondientes valores de suelo y para el cálculo se tomará el resultado que se obtenga de promediar todos los valores involucrados.

### 11. Predio manzanero de tres calles

Predio que abarca el total del área que comprende a la manzana, con la característica de que dicha manzana está formada por tres calles.



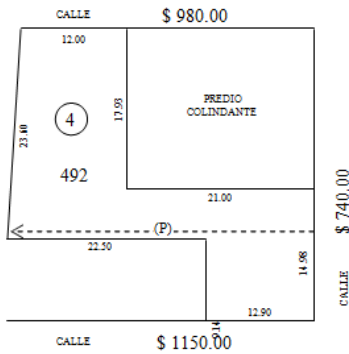
**Código de calle:** El que corresponda a cada calle codificándolos de manera progresiva en la ficha catastral.

**Frente:** El lado que de entre los tres tenga la distancia mayor. **Profundidad:** La distancia que resulte de medir una perpendicular a partir del frente opuesto hasta el vértice opuesto a este.

**Valor/m2:** Se codificarán de acuerdo a los códigos de calle que les correspondan y el valor que será tomado para el cálculo será el que resulte de promediar a los tres involucrados.



12. Dos de ellas formando esquina.



Predio de forma irregular que cuenta con más de cinco lados, de ellos

**Código de calle:** Se codificarán en la ficha catastral y de forma progresiva los tres códigos correspondientes a las tres calles.

**Frente:** De sus tres frentes, se tomará el de mayor dimensión.

Frente, se tomará como profundidad a la mitad de la longitud existente que irá del lado considerado como frente hasta el punto más lejano del frente opuesto. Pero si el contra frente es un lado colindante a otro predio, la profundidad será la totalidad de la perpendicular tomada a partir del frente hasta el punto más lejano del lado opuesto.

**Valor/m2:** Se anotarán estos de forma que correspondan con sus códigos de calle, tomando para el cálculo el promedio de los tres.

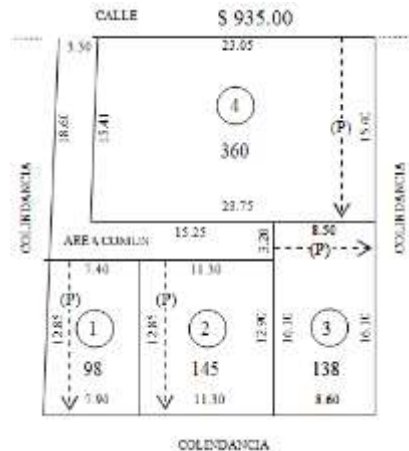
13. Predio interior con frente a área común

De la subdivisión de algunos predios, se crean predios que no tienen acceso directo a la vialidad principal, por lo que, para que estos nuevos predios puedan acceder a la vialidad mencionada se emplean áreas comunes, a las que colindarán los frentes de éstos.

Dentro de este concepto sólo entrarán los predios que no colinden con la calle ya que estos últimos se valuarán de acuerdo a sus características físicas.

Además de que a los predios que sus lados formen esquina con áreas comunes no se les considerará como tal.

**Código de calle:** Para todos los predios que colinden con el área común se tomará como código de calle el correspondiente a la vialidad por donde se encuentre el acceso al área común.



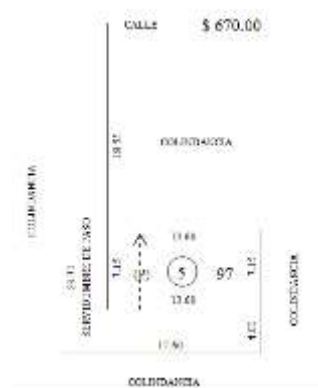


**Frente:** Para los predios que su único acceso sea al área común y en ningún caso colinden con la calle, se tomará como frente la longitud total del lado que colinde con dicha área o la longitud parcial si es que solamente una fracción de ésta colinda con la mencionada área.

**Profundidad:** A partir de los frentes indicados se tomarán las distancias perpendiculares a estos y las que deberán alcanzar los puntos más alejados de los contrafrentes correspondientes a cada predio.

**Valor/m2:** Se codificará en la ficha catastral, el valor que corresponda al código de calle señalado y, para el cálculo, sólo se tomará el 75% del valor si el área común fuese únicamente utilizada como vialidad peatonal y, en su caso, el 100% del valor si fuese además vialidad vehicular.

### 14. Predio interior con frentes en esquina dentro de una servidumbre de paso



Predio con dos frentes cuya intersección forma una esquina dentro de un pasillo o servidumbre de paso. Aun cuando de estos predios dos de sus lados formen una esquina, por el tipo de vialidad con la que colindan no se considerará el mérito (incremento) por esquina.

Con la calle ya que estos últimos se valuarán de acuerdo a sus características físicas. Además de que a los predios que sus

lados formen esquina con áreas comunes no se les considerará como tal.

El correspondiente a la vialidad por donde se encuentre el acceso a la servidumbre de paso.

**Frente:** De los dos lados que colindan con la servidumbre de paso se tomará el de mayor longitud.

Línea perpendicular del frente propuesto hasta el punto más lejano del lado opuesto.

**Valor/m2:** Se codificará en la ficha catastral, el valor que corresponda al código de calle señalado y, para el cálculo, sólo se tomará el 75% del valor si el área común fuese únicamente utilizada como vialidad peatonal y, en su caso, el 100% del valor si fuese además vialidad vehicular.



# Anexo Valuación Suburbana



### 1. Definiciones:

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

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

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

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

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

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

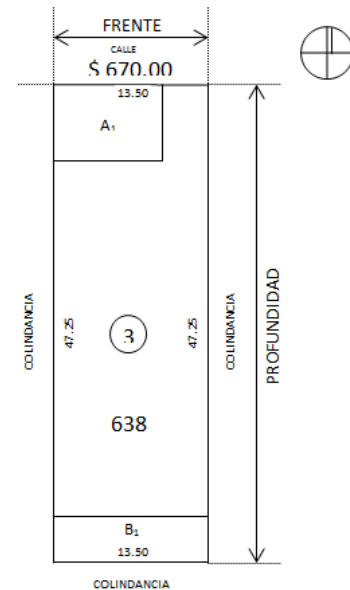
**1.4 Lote Regular:** Aquél cuyos lados forman un paralelogramo.

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

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

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

**1.8 Valor Catastral Unitario:** Valor por unidad de superficie para terrenos y construcciones que proponen los Ayuntamientos y se publican, previa aprobación del





## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

Congreso, en la Gaceta Oficial. También puede referirse a los valores provisionales determinados en los términos de la ley de Catastro.

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

**1.10 Manzana:** Espacio geográfico constituido por un conjunto de predios definido por calles, andadores, brechas, veredas, cercas y arroyos o límites de parcelas.

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

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

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

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

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

Dónde:

$V_{cat}$  = Valor catastral total del predio.

$V_t$  = Valor catastral de terreno.

$A_t$  = Área del terreno.

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

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

$V_c$  = Valor catastral de las construcciones.

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

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

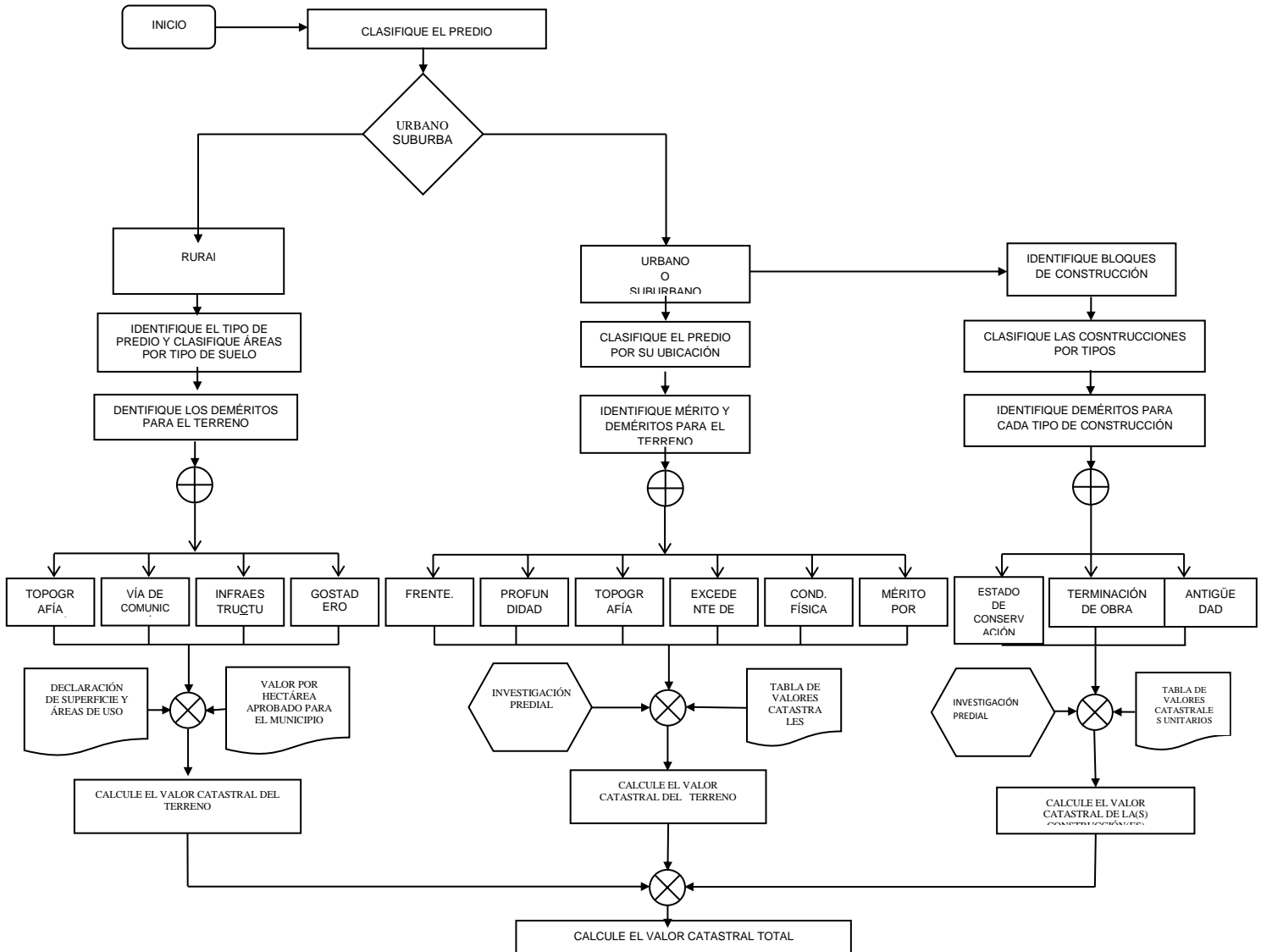
$V_{uci}$  = Valor unitario de construcción para el bloque de construcción "i".

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



## 2.0 valuación catastral

### 2.1. Diagrama de Flujo

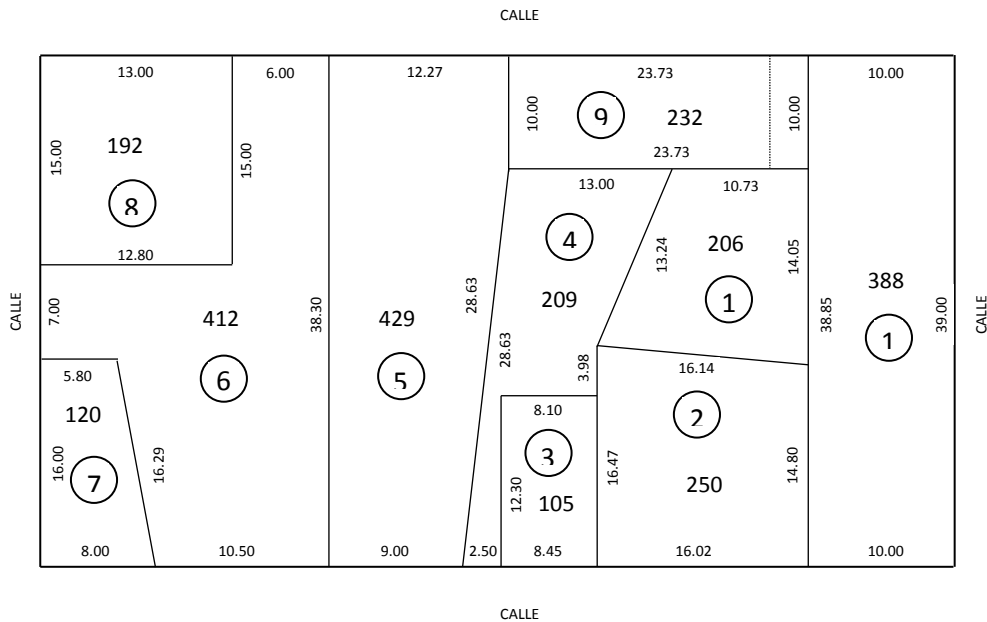




## 2.2 Manzana Integrada por más de un Predio.

**No. de Predio**      **Descripción**

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







2.3. Determinación del valor catastral unitario de suelo por tipo de Predio Urbano y del frente y profundidad a utilizar en la valuación.

| TIPO DE PREDIO                                  | VALOR UNITARIO DE TERRENO  | FRENTE / PROFUNDIDAD  |
|---|--|---|
| Cabecera de manzana.                            | Promedio de los valores unitarios con relación a sus tres frentes. | Cota mayor de cualquiera de los dos frentes opuestos / Cota perpendicular al frente base, al 50%. |
| Intermedio.                                     | Valor unitario de acuerdo a su acceso.                             | Cota del frente único / Cota perpendicular al frente base.  |
| Interior con acceso propio.                     | Valor unitario de acuerdo a su acceso.                             | Cota del frente / Cota perpendicular al frente base.  |
| Interior sin acceso propio.                     | Valor unitario al 100% de acuerdo a su acceso.                     | Cota de 1.75 m / Cota perpendicular al frente base por el que se tenga acceso al predio.          |
| Intermedio con dos frentes a distintas calles.  | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.      | Cota mayor de alguno de los dos frentes / Cota perpendicular al frente base al 50%.               |
| Intermedio con tres frentes a distintas calles. | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.      | Cota mayor de alguno de los tres frentes / Cota perpendicular al frente base.                     |
| En esquina.                                     | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.      | Cota mayor de alguno de los dos frentes / Cota perpendicular al frente base.                      |
| Manzanero.                                      | Promedio de los valores unitarios con relación a sus frentes.      | Cota mayor de los dos frentes menores opuestos / Cota perpendicular al frente base, al 50%.       |

2.4. Deméritos e Incrementos aplicables a predios urbanos.

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

2.4.1 Demérito por Frente

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

**DEFINICIÓN:**  
 $Demérito = \sqrt{F/7}$

**SIMBOLOGÍA:**  
 D: Demérito por frente.  
 F: Frente del Predio.  
 7: Constante.  
 V<sub>u</sub>: Valor Cat. Unitario de Terreno  
 V<sub>r</sub>: Valor Resultante de Suelo.

**EJEMPLO:**

**DATOS:**  
 Valor de suelo: \$600  
 Frente: 5.00 m

**OPERACIONES:**  
 $Demérito = \sqrt{5.00 / 7} = 0.845154$   
 $V_r = (V_u) (D)$   
 $V_r = (600.00) (0.845154) = 507.09$   
 Valor Demeritado por Frente: \$507.09



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

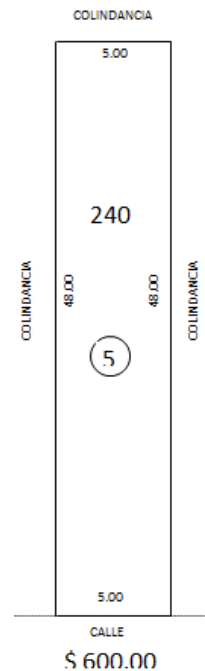
Bajo esa condicionante y para calcular el Demérito por Frente se procederá de la siguiente forma:

### 2.4.2 Demérito por Profundidad.

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

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

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



#### DEFINICIÓN:

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

#### SIMBOLOGÍA:

- DP: Demérito por Profundidad.
- F: Frente del predio.
- P: Profundidad del Predio.
- 3.5: Constante.
- $V_u$ : Valor Catastral Unitario de Terreno.
- $V_r$ : Valor Resultante de Terreno.

#### EJEMPLO:

##### DATOS:

- Valor de Terreno: \$600.00
- Frente: 5.00 m.
- Profundidad: 48.00 m.

##### OPERACIONES:

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

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

$$V_r = (DP) (V_u)$$

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

Valor Demeritado por Profundidad: \$362.28

### 2.4.3 Demérito por Topografía.

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



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

DEFINICIÓN:

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

SIMBOLOGÍA:

$V_r$ : Valor Resultante.

$DT$ : Demérito por Topografía.

$V_{ut}$ : Valor Cat. Unitario de Terreno.

EJEMPLO:

DATOS

Valor de terreno: \$600.00

Referencia: 3

OPERACIONES

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

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

Valor Demeritado por Topografía: \$420.00

#### 2.4.4 Demérito por Excedente de Área.

El demérito por excedente de área se aplicará exclusivamente a predios urbanos en breña con superficies mayores a los 2,500 m, destinados específicamente a desarrollos habitacionales. Ello en virtud de que no toda la superficie del predio es aprovechable debido a las afectaciones de es objeto por la donación de áreas verdes, vialidades e infraestructura, las cuales por ley deben hacerse a favor del municipio. Este demérito no debe aplicarse conjuntamente con el demérito por profundidad.



DEFINICIÓN:

$$V_d = (0.625) (A_t) (V_{ut})$$

SIMBOLOGÍA:

$V_d$ : Valor Catastral del Terreno.

0.625: Constante de Demérito por Excedente de Área.

$A_t$ : Área del Terreno.

$V_{ut}$ : Valor Catastral Unitario de Terreno.

EJEMPLO:

DATOS:

Valores de calle: \$1450, 1250, 1700 y 1500

Área del predio: 13,848 m<sup>2</sup>

OPERACIONES:

$$V_{ut} = \frac{\sum \text{Valores de Calle}}{\text{Núm de Calles}} = \frac{1450 + 1250 + 1700 + 1500}{4} = 1475$$

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

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



### 2.4.5 Demérito por Condición Física Imprevista.

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

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

#### DEFINICIÓN:

$$V_{cat} = (Co) (V_{ut}) (A_t)$$

#### SIMBOLOGÍA:

|           |   |
|-----------|---|
| $V_{cat}$ | Valor Catastral del Terreno.                              |
| $Co$      | Coefficiente de Demérito por Condición Física Imprevista. |
| $V_{ut}$  | Valor Catastral Unitario de suelo.                        |
| $A_t$     | Área del Terreno.   |

#### EJEMPLO:

##### DATOS

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| $Co$ :     | 0.80 (Comercio Informal) |
| $V_{ut}$ : | \$600.00                 |
| $A_t$ :    | 240 m <sup>2</sup>       |

##### OPERACIONES

$$V_{cat} = (0.80) (\$600) (240) = 115,200$$

Valor Catastral Demeritado por Condición Física Imprev. = \$ 115,200.00

la aplicación del demérito sólo se dará si concurre la crisis en todos los servicios públicos de infraestructura.

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

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

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

**Servicios públicos deficientes:** Se aplicará cuando los servicios públicos de “Infraestructura Urbana” que se encuentran en las vialidades son deficientes, o nulos. En este concepto,



### 2.4.6 Mérito por Esquina

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

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

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

#### DEFINICIÓN:

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

#### SIMBOLOGÍA:

Me: Mérito por Esquina.

A<sub>r</sub>: Área del Terreno.

A<sub>i</sub>: Área de Incremento.

Ne: Número de Esquinas.

#### EJEMPLO:

#### DATOS

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| V <sub>ut</sub> :   | \$700.00           |
| Referencia:         | 4                  |
| Tipo de Zona:       | Habitacional Media |
| Área de incremento: | 10 m <sup>2</sup>  |
| Número de esquinas: | 2                  |
| Área del terreno:   | 525 m <sup>2</sup> |

#### OPERACIONES

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

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

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

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



# Anexo Valuación Rural

## 4.0 Valuación Catastral de Predios Rurales



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

### 4.1 Valor Catastral

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

$$V_{cat} = V_t$$

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

Dónde:

$V_{cat}$  = Valor catastral total del predio

$V_t$  = Valor catastral de terreno.

$A_t$  = Área del terreno.

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

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

.

### 4.2 Clasificación por Tipo de Suelo



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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Clasificación por Topografía





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

### **4.3.1 Horizontal: Terrenos planos sin pendientes pronunciadas.**

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

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

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

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

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

### **4.4 Demérito por Topografía.**

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

|                       |
|-----------------------|
| <b>Tabla Número 1</b> |
|-----------------------|



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

### 4.5 Clasificación por Vía de Comunicación

En el área rural, la comunicación se da principalmente a través de caminos vecinales y, en menor escala, por medio de carreteras libres o de cuota y del servicio ferroviario. Para efectos de valuación catastral se aplicará un demérito en función de la distancia del predio, a las vías públicas de acceso. Las brechas y servidumbres de paso, establecidas de común acuerdo entre los poseedores de predios, no se consideran como vías públicas, ya que forman parte de los mismos predios.

### 4.6 Demérito por Vía de Comunicación.

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

| Vía de Comunicación  | Código | Coefficiente de Demérito |
|----------------------|--------|--------------------------|
| Acceso directo       | 1      | 1.00                     |
| De 1 a 5 km          | 2      | 0.90                     |
| De 6 a 10 km         | 3      | 0.80                     |
| De 11 a 20 km        | 4      | 0.70                     |
| De 21 km en adelante | 5      | 0.50                     |



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

#### **4.7 Clasificación por Infraestructura**

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

#### **4.8 Demérito por Infraestructura.**

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

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



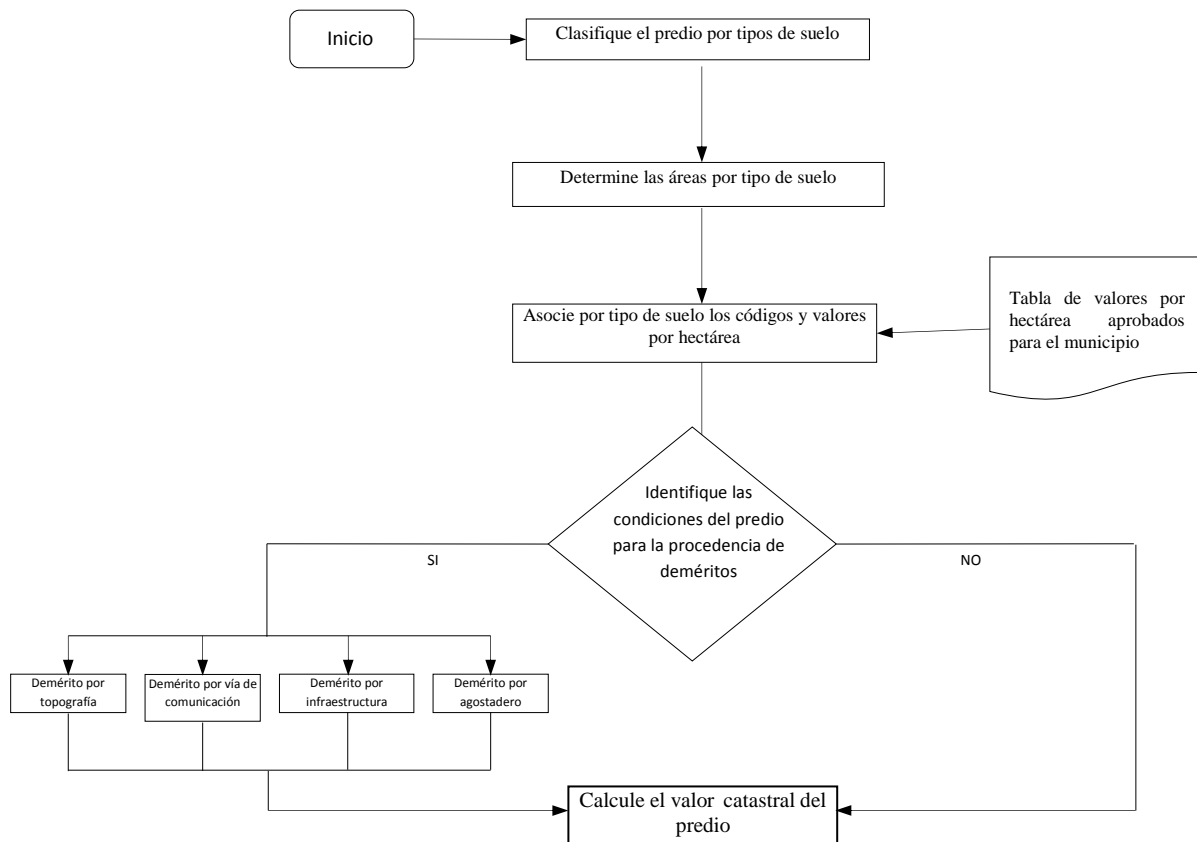
#### 4.9 Clasificación por Tierras de Agostadero

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

#### 4.10 Demérito por Agostadero

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

#### 4.11 Secuencia de Cálculo del Valor Catastral de Predios Rurales.





### Ejemplo de valuación rural

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

#### **Consideraciones:**

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

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

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

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

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

**Infraestructura:** Se menciona que el predio lo atraviesan líneas eléctricas de alta tensión, por lo cual en una superficie de dos hectáreas no es posible su uso por la elongación de cargas electrostáticas. Esta área deberá anotarse considerando hectáreas, áreas y centiáreas y valuarse por separado utilizando el valor más bajo por hectárea, demeritado



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

con un coeficiente de 0.70 de acuerdo a las condiciones establecidas para el demérito, finalmente se agregará el valor resultante obtenido al valor catastral del predio.

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

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

Datos:

Tipos de Suelo, Valores Unitarios por Hectárea y Áreas:

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

Condición Topográfica:

Sierra, código 3, Coeficiente de demérito: 0.40.

Vía de Comunicación:

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

Infraestructura:

Superficie: 2 hectáreas.

Agostadero:

Superficie: 6 hectáreas de mala calidad.



Operaciones:

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

| Código de Suelo                     | Valor/Ha. |   | Superficie |   | Valor Catastral |
|-------------------------------------|-----------|---|------------|---|-----------------|
| 1                                   | 15,000    | X | 9-00-00    | = | 135,000         |
| 3                                   | 7,000     | X | 6-00-00    | = | 42,000          |
| 4                                   | 5,500     | X | 3-50-00    | = | 19,250          |
| Valor Resultante por Tipo de Suelo: |           |   |            |   | 196,250         |

### Aplicación de Deméritos

Por Topografía y Vía de Comunicación = (Valor Resultante por Tipo de Suelo) (Coeficiente por Topografía) (Coeficiente por Vía de Comunicación)

Valor Demeritado = (196,250) (0.40) (0.80) = 62,800

Por Infraestructura = (Superficie de Infraestructura) (Valor Unitario más Bajo) (Coeficiente por Infraestructura)

Valor Demeritado = (2-00-00) (5,500) (0.70) = 7,700

Por Agostadero = (Superficie de Agostadero) (Valor Unitario más Bajo) (Coeficiente por Agostadero)

Valor Demeritado = (6-00-00) (5,500) (0.50) = 16,500

### Valor Catastral

Valor por tipo de suelo demeritado por topografía y vía de comunicación + valor demeritado por infraestructura + valor demeritado por agostadero.

Valor Catastral = 62,800 + 7,700 + 16,500

Valor Catastral = \$87,000.00



# Anexo Llenado de Ficha





### Presentación

La ficha catastral es el documento auxiliar que se emplea para la actualización de la base de datos alfanumérica del padrón estatal; En ésta se codifican datos que se agrupan en legales, estadísticos, administrativos y técnicos. Vincula la información obtenida mediante investigación predial y documental; con la base de datos catastral; El elemento de mayor importancia de dicho proceso, es la veracidad de la información que se consigne en la ficha catastral.

El presente documento contiene los lineamientos que deberá observar el personal de las Delegaciones Regionales en sus funciones de supervisión y preponderantemente las Oficinas Municipales de Catastro, al efectuar actividades de integración y mantenimiento del padrón catastral.

### Contenido

Definiciones:

**Campo.-** Lugar donde se consignan datos; puede contener uno o varios espacios.

Tipo de campos:

**Numéricos.-** Donde se registran datos que sólo contienen dígitos. Ejemplo: 06-200-001-01-023-005-00-000-7

**Alfabéticos.-** Lugar donde la información a registrar contiene únicamente letras. Ejemplo: Martínez Luna Laura Patricia

**Alfanuméricos.-** Donde los registros contienen caracteres de ambos tipos. Ejemplo: Av. Manuel Ávila Camacho # 25

### Disposiciones Generales

El número de campos de la ficha catastral corresponde a la cantidad de posiciones para cada caso; por lo tanto, se codificarán los caracteres necesarios en cada uno de éstos. Los datos no excederán al total de posiciones asignadas para el campo.

Bajo ninguna circunstancia se anotarán números romanos en los campos numéricos.



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

Los datos alfabéticos y los alfanuméricos serán escritos con letras mayúsculas de molde, utilizando preferentemente bolígrafo de tinta azul a fin de lograr un buen contraste con el color en que está impresa la ficha catastral.

Cuando la longitud de un campo alfabético se vea excedida por la información a asignar, se procederá a utilizar abreviaturas de forma clara y concisa.

Para guardar congruencia con los datos empadronados la información legal deberá ser verificada en documentos, mientras que la declarada será corroborada mediante inspección física del predio.

De forma paralela, es necesario supervisar los procedimientos técnicos aplicados en campo y gabinete, así como la asignación de los valores catastrales o catastrales provisionales, observando en todo caso lo siguiente:

- a) En función del tipo de registro y del padrón correspondiente, obtener la información antecedente, de acuerdo al movimiento que se realice: Alta, Cambio o Baja.
- b) Apegarse a los lineamientos que se indican en estas Disposiciones Generales y en las Instrucciones para la Codificación de Datos del presente documento.
- c) Evitar distracciones al requisitar la ficha catastral, ya que éstas traerán errores en la asignación de datos y un posible rechazo al intentar ingresar al sistema de la base de datos.

La información codificada será aportada por el personal que labora en las Delegaciones Regionales y las Oficinas Municipales de Catastro y es de su completa responsabilidad. Su captura para la integración de la base de datos catastrales dará como consecuencia información de usos diversos, incluida aquella que se utiliza para efectos fiscales en que participan Estado y municipios.

Es de suma importancia que la información registrada sea veraz y corresponda con la realidad física de cada uno de los predios, así como con los documentos legales que amparan la propiedad o posesión del inmueble; sin restar importancia a la precisa determinación de los datos administrativos, estadísticos y técnicos que conforman el registro catastral.

### Instrucciones para la codificación de datos administrativos

#### Fecha de Operación

**Longitud:** 8 Caracteres.

| FECHA DE OPERACIÓN |     |      |
|--------------------|-----|------|
| DÍA                | MES | AÑO  |
| 01                 | 12  | 2016 |



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

Los datos a codificar se asignarán en el orden indicado, anotando en cada espacio dos dígitos que corresponderán a la fecha según sea el caso; si es alta al Padrón Catastral se tomará la del documento legal que compruebe la propiedad o posesión del inmueble y para los cambios y bajas, la del día en que se elabora la Ficha; para los días y meses de un solo dígito se antepondrá un cero, mientras que para el año se considerarán sus cuatro dígitos.

### 3. Tipo de Movimiento y Tipo de Predio.

Tipo de Campo:           Alfanumérico.

Longitud:                2 Caracteres.

| TIPO DE MOV.<br>A C B | TIPO DE PREDIO |
|-----------------------|----------------|
|                       |                |

Los dígitos a utilizar en la codificación del campo “Tipo de Predio”, serán: 1, 2 y 3 de acuerdo a lo siguiente:

1. Para predios urbanos;
2. Para predios suburbanos; y
3. Para predios rurales.

En el campo de Tipo de Movimiento, se codificarán las literales A, C o B de acuerdo a lo siguiente:

| Dígito   | Característica  |
|----------|---|
| <b>A</b> | Para los movimientos de Alta (Incorporación de predios al padrón correspondiente).                                  |
| <b>C</b> | Para Movimientos de Cambio (Cuando se requiere adicionar o modificar datos de un predio ya existente en el padrón). |
| <b>B</b> | Para movimientos de Baja (Cancelación de registros del padrón).   |



### 3. Número de Clave Catastral.

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 22 Caracteres.

Para los campos correspondientes a la clave catastral se codificará:

| NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL |           |           |        |         |      |       |        |      |
|---------------------------|-----------|-----------|--------|---------|------|-------|--------|------|
| ZONA                      | MUNICIPIO | LOCALIDAD | REGIÓN | MANZANA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | D.V. |
| 06                        | 188       | 001       | 18     | 001     | 020  | 00    | 000    | 1    |

**Zona:** Los dígitos del 01 al 08, de acuerdo a la Delegación Regional que corresponda.

**Municipio y Localidad:** Se asignarán en ambos casos tres dígitos conforme al catálogo que para tal efecto fue actualizado, editado y distribuido por la Dirección General de Catastro.

**Región, Manzana, Lote, Nivel y Departamento:** Se utilizarán 8 dígitos para predios urbanos y 13 cuando se trate de condominios, se consignarán los datos asignados en la cartografía manzanera que contiene los registros gráficos de localización. En caso de predios suburbanos y rurales, se asignará una cuenta numérica proporcionada por la Delegación Regional, la cual será codificada en los campos de Región, Manzana y Lote, debiendo dejar los espacios de Nivel y Departamento en blanco.

**Dígito Verificador (D.V.):** Se anotará un carácter numérico, asignado con base en la clave catastral, que será necesario, para poder efectuar movimientos de Cambio o Baja. En Altas, éste es asignado automáticamente por el sistema de mantenimiento de los registros.

### 4. Registro Federal de Contribuyentes ó Clave Única del Registro de Población.

|   |
|---|
| CLAVE ÚNICA DEL REGISTRO DE POBLACION<br>ó<br>REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES<br><b>PEEJ530914HDFRSR04</b> |
|---|



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

Tipo de Campo      Alfanumérico.  
 Longitud:            18 Caracteres para CURP.  
                           13 Caracteres para RFC.

Se anotará en este campo el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público asigna a las personas físicas ó morales, o en su caso, la clave única del Registro de Población tratándose de personas físicas.

### 5. Propietario o Poseedor.

Tipo de Campo:      Alfabético.  
 Longitud:            40 Caracteres.

Se utilizarán hasta 40 dígitos para anotar el nombre de la persona física o moral a partir de la documentación legal que justifique la propiedad o posesión del predio. Se utilizará una letra por espacio, dejando entre cada apellido y el nombre un espacio en blanco. En caso de ser necesario se utilizarán abreviaturas.

| PROPIETARIO O POSEEDOR |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| APELLIDO PATERNO       | APELLIDO MATERNO | NOMBRE ( S )     |
| <b>CASTILLO</b>        | <b>MARQUEZ</b>   | <b>JOSE LUIS</b> |

### 6. Ubicación del Predio.

Tipo de Campo:      Alfanumérico.  
 Longitud:            33 Caracteres para Ubicación.  
                           20 Caracteres para Colonia.

Se anotará la ubicación por la que el predio tenga su acceso principal, siguiendo el mismo criterio para predios que tengan más de un frente, y que se ubiquen en esquina. De no ser suficientes los espacios para señalar los datos de la calle, se utilizarán abreviaturas. Para los predios que no cuenten con acceso propio, se indicará el nombre de la calle y número postal por el cual tiene servidumbre de paso, señalando en ese mismo campo el término "Lote Interior".

En el campo de: "Colonia o Fraccionamiento", se consignará la información solicitada o, en su caso, el de la localidad, zona o cuartel con el cual se identifique la ubicación del predio, procediendo de ser necesario a su abreviatura.

| UBICACIÓN DEL PREDIO            |             |                           |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| CALLE ( S )                     | NÚM. POSTAL | COLONIA O FRACCIONAMIENTO |
| <b>XALAPEÑOS ILUSTRES # 145</b> |             | <b>ZONA CENTRO</b>        |



### 7. Uso o Destino del Predio.

Tipo de Campo: Alfabético

Longitud: 50 Caracteres

Independientemente del uso o destino que tenga el predio, de acuerdo con la tabla contenida en el anexo 1 de este instructivo, se anotará la denominación ó razón social cuando se trate de personas morales, la administración pública, educación, cultura, deportes, recreación, abastos, salud, asistencia social, transporte e industrias, conforme al ejemplo.

| DESTINO DEL PREDIO                                  |
|---|
| <b>CLINICA PRIVADA DE ESPECIALIDADES LAS PALMAS</b> |

### 8. Domicilio para Recibir Notificaciones.

Tipo de Campo: Alfanumérico.

Longitud: 30 Caracteres para Domicilio.

5 Caracteres para Código Postal.

20 Caracteres para Colonia o Fraccionamiento

20 para Ciudad o Población.

Estos datos serán obtenidos de la documentación legal del predio o de la información manifestada por el propietario o poseedor. En caso de que el domicilio señalado como ubicación del predio coincida con el indicado para recibir notificaciones., a pesar de ello deberá, anotar en el campo correspondiente.

| DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES |                    |             |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|
| CALLE ( S )                           | NUMERO POSTAL      | COD. POSTAL |
| <b>MIRADORES # 25</b>                 | <b>91140</b>       |             |
| COLONIA O FRACCIONAMIENTO             | CIUDAD O POBLACION |             |
|                                       |                    |             |



9. Datos del Predio.

9.1) Tipo de Avalúo

| DATOS DEL PREDIO |  |
|------------------|--|
| TIPO DE AVALUO   |  |
|                  |  |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 1 Carácter.

En "Tipo de Avalúo", se codificará un dígito atendiendo una de las siguientes opciones:

| Dígito | Característica   |
|--------|--|
| 2      | Predios de interés social.   |
| 3      | Cuando el avalúo se efectúe con datos legales o manifestados.  |
| 5      | Cuando se registre un inmueble y su valor catastral se determine con deslinde en campo, debiendo cumplir la condición de que el predio se encuentre fuera de la zona catastrada. |
| 6      | Predios Suburbanos.  |
| 7      | Para identificar predios urbanos titulados a través del programa PROCEDE.  |
| 8      | Para inmuebles cuyas características requieran de una valuación especial, la cual no se ajuste a las normas especificadas en el instructivo de valuación catastral vigente.      |
| 9      | Predios rurales con valuación especial.  |

El campo de "Tipo de Avalúo" no debe ser codificado cuando el predio sea urbano y tenga asignada una clave catastral conformada con la región, manzana y lote; siendo la única excepción la de los predios con valuación especial identificados con el dígito 8.

9.2) Fraccionamiento

| DATOS DEL PREDIO |  |
|------------------|--|
| FRACC.           |  |
| 1                |  |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 1 Carácter.

En el campo "Frac" (Fraccionamiento) se anotará un dígito en función de lo siguiente:



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

Coordinación de Catastro

| Dígito | Característica  |
|--------|---|
| 1      | Si el fraccionamiento cuenta para su desarrollo con la autorización de la dependencia correspondiente, autorización que se deberá presentar al momento del trámite. |
| 2      | Cuando el fraccionamiento o la lotificación predial no posea la autorización para su consolidación y desarrollo.  |

Este campo se codificará exclusivamente para fraccionamientos o lotificaciones nuevas. Para otros casos, deberá ser dejado en blanco.

### 9.3) Traslado de Dominio

| DATOS DEL PREDIO |  | TRASLADO DE DOMINIO |
|------------------|--|---------------------|
|                  |  |                     |

**Tipo de Campo:** Numérico.

**Longitud:** 1 Carácter.

En "Traslado de Dominio", se anotará un dígito cuando se presenten avisos notariales de compra-venta de bienes inmuebles o de los derechos de copropiedad, de la manera siguiente:

| Dígito | Característica                                       |
|--------|--|
| 1      | Cuando se trate de transmisión total del Dominio.    |
| 2      | Cuando se trate una transmisión parcial del Dominio. |

En caso de tratarse del traslado de los Derechos de Posesión (predios asentados en zona ejidal cuyo régimen de propiedad no ha sido regularizado por el R.A.N), se codificará:

| Dígito | Característica   |
|--------|--|
| 3      | Cuando se trate de transmisión total de la posesión.   |
| 4      | Cuando se trate de transmisión parcial de la posesión. |

### 10. Codificación Básica y Uso o destino del Predio

| REGIMEN LEGAL DE PROPIEDAD | TENENCIA | ESTADO FISICO | USO DEL PREDIO | TIPO DE POSESION | NO EMISION |
|----------------------------|----------|---------------|----------------|------------------|------------|
| 8                          | 3        | 1             | 70             | 1                |            |

**Tipo de Campo:** Numérico.

**Longitud:** 8 Caracteres.





# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

En el campo de “Régimen Legal de Propiedad” se anotará el dígito, que corresponda de acuerdo a la tabla de Codificación Básica del Inmueble, incluyéndose en el régimen de propiedad privada a los Bienes de Dominio Privado de la Federación, Bienes Propios del Estado y de los Municipios, siempre Y cuando que se encuentren sujetos al Gravamen del Impuesto Predial.

“Tenencia”, Estado Físico” y “Tipo de Posesión”, se codificará un solo dígito, el cual se asignará de acuerdo a la “Tabla para la Codificación Básica del Inmueble” (anexo 1). Por su parte, el campo de “Uso”, compuesto por tres espacios será codificado utilizando la “Tabla contenida en el mismo anexo 1 para la identificación del Uso de los Predios” y, en su caso, se antepondrán uno o dos ceros.

Como “No Emisión” (del recibo de impuesto predial), se debe identificar a los bienes inmuebles de dominio público propiedad de la Federación, Estado o Municipios, los cuales se encuentran exentos del gravamen del impuesto predial, y se anotará el dígito 1 en el campo correspondiente. Para todos los demás casos dicho espacio será dejado en blanco.

### 11. Datos del Documento de Propiedad

| DATOS DEL DOCUMENTO DE PROPIEDAD |                  |     |     |      |             |
|----------------------------------|------------------|-----|-----|------|-------------|
| LUGAR DE EXPEDICIÓN              |                  |     |     |      |             |
| XALAPA, VER                      |                  |     |     |      |             |
| T.D.                             | No. DE ESCRITURA | DÍA | MES | AÑO  | NOTARÍA No. |
| 1                                | 1258             | 26  | 07  | 1997 | 004         |

Tipo de Campo: Alfanumérico

Longitud: 15 Caracteres para Lugar de Expedición.

21 caracteres para datos de Escritura.

La información a codificarse en estos campos, será obtenida de la forma DC-016 o de la documentación legal presentada por el usuario.

En “Lugar de Expedición” se anotará, a partir del primer espacio del extremo izquierdo, el nombre de la ciudad donde se ubique el domicilio de la dependencia o de la notaría pública que otorga el documento.

Para el campo “TD” (tipo de documento) se usarán los dígitos: 1) cuando se trate de una escritura pública 2) contrato privado 3) Título de Propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional. 4) Título de derechos agrarios expedido por la SRA. 5) Resolución Judicial.



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

En “Número de Escritura” se asignará el dato correspondiente, cuidando que el último dígito ocupe el espacio del extremo derecho de ese campo, anteponiendo los ceros necesarios hasta completar los espacios con el número asignado al documento legal (Escritura Pública, Contrato Privado o Título de Propiedad).

Para los campos “Día”, “Mes” y “Año”, se anotarán con números la fecha en que se genera el documento, debiendo colocar un cero delante de los días y meses de un solo dígito.

En “Notaría N°” se codificará el número de la notaría que haya expedido el documento, anotando antes de dicho número, uno o dos ceros según sea necesario para completar los espacios. Se dejará en blanco este campo sólo en caso de tratarse de un contrato privado o título de propiedad.

### 12. Datos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Tipo de Campo: Numérico  
Longitud: 21 caracteres para dato Actual.  
21 caracteres para Antecedente.

Se anotará a partir del formato DC-016 o del Instrumento Público, los datos de inscripción en el registro público de

| DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD |           |     |       |     |      |    |
|---|-----------|-----|-------|-----|------|----|
|   | EL NÚMERO | DÍA | MESES | AÑO | ZONA |    |
| ACTUAL  | 1722      | 10  | 01    | 08  | 1998 | 10 |
| ANTECEDENTE   | 152       | 7   | 17    | 03  | 1972 | 10 |

la propiedad, con el objeto de diferenciar los antecedentes registrales de los actuales.

En el campo “Bajo Número”, se anotarán los dígitos asignados por el Registro Público de la Propiedad al documento legal del predio que se registra.

En “Tomo”, se asignará en número arábigo el tomo o volumen en el que se inserta la inscripción.

Para los campos “Día”, “Mes” y “Año”, se consignará la fecha numérica en que el documento de propiedad del predio fue inscrito en el Registro Público, considerando para el caso del año sus dos últimos dígitos.

En “Zona”, se codificará el número asignado a la zona en que se registró el predio, en función del “Catálogo de Zonas Registrales”. (ANEXO 2)



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

Los campos "Bajo Número", "Tomo" y "Zona Registral" se complementarán en su caso, anteponiendo los ceros necesarios.

### Datos técnicos

#### 13. Terrenos rurales

| DATOS TERRENOS RURALES |              |                  |    |    |      |                 |       |    |
|------------------------|--------------|------------------|----|----|------|-----------------|-------|----|
| T/SUED                 | VALOR / Has. | SUPERFICIE       |    |    | TOP. | INFRAESTRUCTURA |       |    |
|                        |              | Has.             | a  | c  |      | Has.            | a     | c  |
| 1                      | 15000        | 25               | 00 | 00 | 1    | 3               | 00    | 00 |
| 2                      | 7000         | 10               | 00 | 00 | 2    | 0               | 00    | 00 |
| 5                      | 5500         | 7                | 00 | 00 |      |                 |       |    |
|                        |              | SUPERFICIE TOTAL |    |    |      |                 |       |    |
|                        |              | 45               |    |    |      |                 | 00 00 |    |

Dependiendo de la información aportada en el formato de declaración de propiedad y/o posesión de Predios Rurales (DGC-018), un predio rural, podrá tener para efectos de la valuación catastral hasta tres tipos de suelo distintos y se anotarán de acuerdo con lo siguiente.

#### Tipo de suelo

Se codificará un dígito por tipo de suelo de acuerdo a una de las siguientes clasificaciones:

|         |
|---------|
| T/SUELO |
| 1       |
|         |
|         |

Tipo de Campo: Numérico.  
 Longitud: 1 Carácter por Tipo de Suelo.

| TIPO DE SUELO | DIGITO |
|---------------|--------|
| Temporal      | 1      |
| Riego         | 2      |
| Humedad       | 3      |
| Árido         | 4      |
| Pantanosos    | 5      |



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

Coordinación de Catastro

## Valor/ has.

Se anotará el valor catastral unitario de suelo publicado para cada Municipio en la Gaceta Oficial según se trate.

|              |
|--------------|
| VALOR / Has. |
| <b>15000</b> |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 6 Caracteres.

## Superficie

El área de superficie se anotarán de acuerdo al tipo de suelo, mismas que se obtendrán del formato de Declaración de Propiedad y/o Posesión de Predios Rurales que cada propietario o poseedor presente ante la autoridad catastral; se codificaran en los campos de derecha a izquierda, iniciando por las centiareas, áreas y hectáreas, en el caso de que las centiareas y las áreas sean cero se deben codificar, en todos los casos eliminando las fracciones de los decímetros cuadrados.

| SUPERFICIE |    |    |
|------------|----|----|
| Has.       | a  | c  |
| 25         | 00 | 00 |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 9 Caracteres

## Topografía

|      |
|------|
| TOP. |
| 1    |

Se anotará el dígito según corresponda atendiendo una de las siguientes opciones

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



# H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

## Coordinación de Catastro

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 1 Carácter.

El dato de la condición topográfica se obtendrá en todos los casos del formato de declaración de propiedad y/o posesión de predios rurales (DGC-018) y la aplicación de los coeficientes de demérito se hará de acuerdo con lo que establezca el instructivo de valuación catastral.

### Vías de comunicación (vías/ c)

Se anotara el dígito según corresponda atendiendo una de las siguientes opciones:

|         |
|---------|
| VIAS/C. |
| 2       |

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

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 1 Carácter.

El dato de la de vía de comunicación en el predio rural se obtendrá en todos los casos del formato de declaración de propiedad y/o posesión de predios rurales que presente ante la autoridad catastral el propietario o poseedor. La aplicación de los coeficientes de demérito se hará de acuerdo con la especificación que indique el instructivo de valuación catastral.

### Infraestructura y agostadero

Se anotarán los datos del área de superficie que ocupen las zonas destinadas a **INFRAESTRUCTURA Y AGOSTADERO** en los predios rurales, atendiendo a los datos aportados por el propietario o poseedor en el formato de declaración de propiedad y/o posesión de bienes inmuebles rurales (DGC-018) y a la norma del instructivo de valuación catastral.

| INFRAESTRUCTURA. |    |    |
|------------------|----|----|
| Has.             | a  | c  |
| 3                | 00 | 00 |
| AGOSTADERO.      |    |    |
| Has.             | a  | c  |



Longitud: 9 Caracteres para Infraestructura.  
9 Caracteres para Agostadero.

### Superficie total.

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

Tipo de Campo: Numérico.  
Longitud: 15 Caracteres.

### 14.-datos de terrenos urbanos

| DATOS TERRENOS URBANOS |                        |                 |             |
|------------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| VALOR / m <sup>2</sup> |                        | VEJ DEL TERRENO |             |
|                        |                        | Matra           |             |
| C                      | VALOR / m <sup>2</sup> | FRENTE          | PROFUNDIDAD |
| 1                      | 450                    | 32.50           | 27.15       |
|                        |                        |                 |             |
|                        |                        |                 |             |
|                        |                        |                 |             |

Valor por m<sup>2</sup> de suelo (Valor /M<sup>2</sup>) Este campo se utilizara para los predios suburbanos y urbanos no catastrados; que no dispongan de datos técnicos de frente y profundidad.

En el campo "C" (Código de Calle), se codificará un carácter numérico obtenido del padrón técnico o del "Reporte de la infraestructura urbana de la localidad" y en ultima instancia de la cartografía manzanera de referencia.

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

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



En el campo de “Valor por m<sup>2</sup>”, se debe aportar el valor unitario por tramo de calle que corresponda a la ubicación del predio, obtenido del Anexo gráfico publicado y autorizado en la Gaceta Oficial, asignando hasta dos decimales cuando los valores resulten de un promedio.

### 15. Deméritos predios urbanos

**Tipo de Campo:** Numérico. **Tipo de Campo:** Numérico.  
**Longitud:** 1 Carácter.

| DEMÉRITOS PREDIOS URBANOS |                   |            |                         |
|---------------------------|-------------------|------------|-------------------------|
| INTERÉS SOCIAL            | EXCEDENTE DE ÁREA | TOPOGRAFÍA | COND. FÍSICA IMPREVISTA |
| 2                         | 2                 | 1          |                         |

**INTERÉS SOCIAL.-** Para la codificación de este campo se anotará un dígito, de la siguiente manera:

**Longitud:** 1 Carácter.

**INTERÉS SOCIAL.-** Para la codificación de este campo se anotará un dígito, de la siguiente manera:

| CÓDIGO | DESCRIPTIVO  |
|--------|--|
| 1      | Si el predio está localizado en una zona cuyo desarrollo sea calificado como de interés social. en lo general, se trata de fraccionamientos auspiciados por dependencias como el fonhapo, infonavit, fovissste, ipe e indeco, entre otras. |
| 2      | Si el predio, por sus características particulares y de ubicación, no pertenece a este tipo de zona.   |

**Excedente de area.-** Por la codificación de este campo, se atenderá a la norma indicada en el Instructivo de Valuación Catastral, y se anotará en el campo lo siguiente:

| CÓDIGO | DESCRIPTIVO                      |
|--------|----------------------------------|
| 1      | Demeritado por excedente de área |
| 2      | Sin demérito                     |

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

**Condición física imprevista.-** Se codificará el dígito correspondiente de acuerdo a la norma que establezca el manual de valuación catastral, conforme a lo siguiente:



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

Coordinación de Catastro

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

### 16. Incremento por esquina.

| INCREMENTO POR ESQUINA |   |   |   |
|------------------------|---|---|---|
| A                      | B | C | D |
| 10                     |   |   |   |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 8 Caracteres.

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

Para predios que cuenten con cinco o más esquinas, independientemente de la zona donde se ubiquen, se codificará un máximo de cuatro esquinas.

### 17. Datos para valuar construcciones (Tipología de Construcción.)

| ETIQUETA | TIPO | EDO | T | ANTIGÜEDAD | AREA EN m <sup>2</sup> |
|----------|------|-----|---|------------|------------------------|
| A        | 19   | 1   | 2 | 90         | 325                    |
| B        | 05   | 1   | 1 | 98         | 200                    |
| C        |      |     |   |            |                        |
| D        |      |     |   |            |                        |
| E        |      |     |   |            |                        |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 2 Caracteres para Tipo de Construcción.

1 Carácter para Estado.

1 Carácter para Terminación.

4 Caracteres para Año de Antigüedad.

6 Caracteres para Área m<sup>2</sup>.





## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

---

Para efectos de la valuación masiva, catastralmente se dispone de una Tabla de valores y tipos de construcción en la cual se reseña la generalidad de construcciones que predominan en el Estado. Esta tabla permite asociar de manera sencilla, las características descritas con las que físicamente presentan las construcciones, posibilitando así su tipificación catastral.

Para el uso de este campo, el predio deberá tener construcciones tipificables en función de la citada Tabla de valores y tipos de construcción. La codificación de los campos se dará en función de la citada tabla:

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Etiqueta</b> | Literal Que se relaciona con los bloques de construcción existentes en el predio, y que se encuentra ligada a la cartografía digital, para asociación de datos sistematizadamente |
|-----------------|---|

|                |   |
|----------------|---|
| <b>“Tipo”:</b> | El dígito identificado que corresponda al tipo y categoría de la construcción. Cuando se trate de construcciones identificadas con un solo dígito, se antepondrá un cero. |
|----------------|---|

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>“Edo”<br/>(Estado):</b> | El dígito que corresponda al estado de conservación de la construcción a valuar. La codificación se efectuará de la manera siguiente: |
|----------------------------|---|

| <b>Dígito</b> | <b>CARACTERÍSTICA</b>   |
|---------------|---|
| 1             | Para construcciones que se encuentren en buen estado.   |
| 2             | Para construcciones que se encuentren en estado regular.  |
| 3             | Para construcciones en mal estado de conservación atendiendo la norma del instructivo de valuación catastral. |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>“T”<br/>(Terminación)</b> | El dígito que corresponda, de acuerdo con el estado de avance de obra o terminación de la construcción, a saber: |
|------------------------------|--|

| <b>Dígito</b> | <b>CARACTERÍSTICA</b> |
|---------------|-----------------------|
| 1             | Terminada             |
| 2             | Ocupada sin terminar  |
| 3             | Obra negra            |



## H. Ayuntamiento Constitucional de Tomatlán, Ver.

### Coordinación de Catastro

En el campo “Antigüedad”, se codificará el año en que el propietario o poseedor declare haya sido terminada la construcción que se valúa, considerando para ello sus cuatro dígitos. En caso de que la construcción no esté terminada al 100% pero se encuentre habitada, se procederá a codificar el año de su ocupación.

Para “Área en m<sup>2</sup>”, se codificará la que se obtenga del plano de manzana actualizado, agrupando bloques por Tipo, Estado, Terminación y Antigüedad de construcción(es).

Esta cantidad de campos permite la codificación máxima de cinco tipos de construcción. En caso de que éstos sean excedidos por que el predio cuente con más construcciones tipificables, se deberá recurrir a la norma establecida en el instructivo de valuación catastral vigente.

#### 18. Valor Catastral.

| VALOR DEL TERRENO |
|-------------------|
| 501, 472.00       |

Tipo de Campo: Numérico.

| VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN |
|--------------------------|
| 887, 655.00              |

Longitud: 15 Caracteres por Tipo de Valor.

| VALOR CATASTRAL |
|-----------------|
| 1, 389, 127.00  |

La aportación de datos en estos campos se dará en función del resultado de la aplicación del procedimiento establecido en el instructivo de valuación catastral vigente y, en su caso, de la utilización del sistema de cálculo y mantenimiento de los registros catastrales. La cantidad resultante será redondeada a pesos y se anotará de manera que se ocupe el último espacio del extremo derecho, anteponiendo los ceros que sean necesarios.

En primer término se procederá a codificar el valor catastral o catastral provisional del terreno. Posterior a ello y de existir en el predio construcción clasificable, se asentará el valor de ésta. De la suma de ambos valores se obtiene el valor catastral.

#### 19. Municipio y Localidad.

| MUNICIPIO | LOCALIDAD |
|-----------|-----------|
| XALAPA    | XALAPA    |

Tipo de Campo: Alfabético.

Longitud: 15 Caracteres para Municipio.

15 Caracteres para Localidad.

La codificación de datos en estos campos es de orden alfabético. La información que se plasme en los espacios no es sujeta de captura como parte del registro; sin embargo, su



objetivo radica en verificar si el número de registro catastral es congruente con el municipio y la localidad e incluso con la zona catastral de referencia.

### 20. Nombre y Firma.

|                         |
|-------------------------|
| CODIFICADO              |
| JOSE MARTÍNEZ HERNÁNDEZ |

Tipo de Campo: Alfabético.

Longitud: 21 Caracteres.

En este espacio se consignará, con carácter obligatorio, el nombre y firma de quien llenó la ficha; en caso contrario no se procederá a la captura de la información. Al igual que en el campo anterior, el dato que debe aportarse es de orden alfabético y no será sujeto de captura. Su importancia estriba en poder vincular la incidencia de datos codificados de manera inconsistente con la persona que lleva a cabo el proceso, a efecto de otorgar la capacitación necesaria para optimizar la calidad en la requisición de la ficha catastral.

### 21. Folio.

|       |
|-------|
| FOLIO |
| 7711  |

Tipo de Campo: Numérico.

Longitud: 4 Caracteres.

A partir del número uno, se empleará un número progresivo para cada ficha catastral que se elabore durante el año, cuantificando de esta manera el total de documentos utilizados sin incluir aquellos movimientos que fueron rechazados.

### Proceso de integración

La ficha catastral deberá, como norma, ser elaborada en original y copia por las Oficinas Municipales de Catastro, remitiendo en su caso el original para su captura por parte de la Delegación Regional que corresponda. La copia de la ficha catastral será conservada como parte del archivo de dicha Oficina, con el propósito de que al recibir de la Delegación Regional el reporte de movimientos efectuados y rechazados al padrón, la Oficina Municipal valide y compruebe que la ficha catastral y el reporte contengan la misma información. En su defecto, al ser rechazado el movimiento, se deberán analizar los antecedentes y corregir la inconsistencia, efectuando de nueva cuenta el envío.



Cuando la Oficina Municipal de Catastro disponga de un sistema para la captura de la ficha catastral deberá imprimir un listado para validación de la información. Posterior a ello remitirá a la Delegación Regional de Catastro el disquete con el archivo de la captura, una copia del listado de validación y las fichas catastrales en original. Como resultado del trámite, la Delegación Regional otorgará a la Oficina Municipal de Catastro el reporte de los movimientos efectuados o no efectuados al padrón, para que proceda a llevar a cabo la validación correspondiente.