



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



GOBIERNO DEL
ESTADO DE NAYARIT

SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS NAYARIT



EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL CON MEDIDAS, COLINDANCIAS Y/O VALORES COMERCIALES

OBJETIVO

Conocer las características físicas, cuantitativas y cualitativas de un inmueble, urbano, sub-urbano y rústico, para determinar el valor catastral que servirá de base para efectos de pago del impuesto de transmisión de dominio.

NORMAS DE OPERACIÓN

El Notario y/o contribuyente, que solicite el trámite, deberá presentar la siguiente documentación para predios urbanos, suburbanos y rústicos:

A) CUANDO SEAN PREDIOS PLENAMENTE IDENTIFICADOS CARTOGRÁFICAMENTE LOS REQUISITOS A PRESENTAR SERÁN LOS SIGUIENTES:

- Recibo original de pago por expedición de avalúo.
- Copia de escritura o título de propiedad.
- Copia de último recibo de pago de impuesto predial (con el fin de identificar la clave catastral del predio a valuar).
- Oficio de subdivisión o fusión en su caso por parte de autoridad municipal correspondiente. (sólo cuando se valúe una fracción del predio con el fin de fusionar dos o más).

B) EN EL CASO DE QUE LOS PREDIOS A VALUAR, NO SE ENCUENTREN UBICADOS EN LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL LOS REQUISITOS ADICIONALES A PRESENTAR SERÁN LOS SIGUIENTES:

- Constancia de uso de suelo expedida por autoridad municipal.
 - Croquis de localización del predio en el contexto de la manzana o zona circundante con distancia a la esquina más próxima.
 - Plano de levantamiento topográfico (si cuenta con ello, en el caso de que la superficie a valuar sea totalidad del predio).
 - En el caso de que sea una fracción a valuar, presentar plano con coordenadas UTM o georeferenciadas, identificada dentro del predio de donde surgirá dicha fracción.
 - Número telefónico, correo electrónico o cualquier medio para la localización del solicitante.
 - Fotografías del inmueble (panorámica y frente) tamaño mínimo 10 cms. x 10 cms.
-
- ♦ El Notario público o contribuyente realizará el pago correspondiente en instituciones bancarias y/o vía internet; para el desahogo de este trámite, lo deberá de presentar a la institución, misma que expedirá su referencia con número cronológico del trámite.
 - ♦ El tiempo de respuesta para la expedición del avalúo es de 24 a 72 horas hábiles, a partir de la fecha en que reciba la solicitud el personal de la Dirección General de Catastro.
 - ♦ Para la realización del avalúo catastral o comercial, se considerará la información contenida en las bases de datos, en ambos casos llevará anexo fotográfico. Si existen diferencias, estas se investigarán en campo.



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



GOBIERNO DEL
ESTADO DE NAYARIT

SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS NAYARIT



- ♦ Toda investigación realizada en campo y en gabinete, será responsabilidad del técnico o de quien sea comisionado para el desahogo del trámite, el cual deberá contener en su cédula técnica, la descripción de las características físicas cuantitativas y cualitativas del inmueble urbano, rústico y suburbano a valuar.

Ejemplo: infraestructura y equipamiento urbano, usos, superficies de terreno y construcción (calidad, edad, tipología) etc.

- ♦ Sin excepción todo trámite debe ser firmado y validado por las áreas involucradas en el desahogo del mismo.
- ♦ De encontrar diferencias en los datos; será rechazado para su aclaración cuando presente las siguientes inconsistencias:
 - Nombre de propietario.
 - Excedencia de superficie de terreno mayor o menor al 10 %, según sea el caso.
 - Clave catastral equivocada.
 - Ubicación del predio.
 - Predios en conflicto, entre otros.
- ♦ La institución contará con cuatro formatos: dos cédulas técnicas y dos de avalúos, ambos para predios rústicos y urbanos.
- ♦ El avalúo catastral sólo tendrá validez técnica administrativa, se realizará en formato oficial y llevará sello y firma original del Director General o la persona que el designe, y su vigencia será de seis meses a partir de la fecha de expedición.



DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
	05	NOV	2012	1	3
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL				CODIGO	
				DGC DTSC/02	
ÁREA: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO			DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES		

RESPONSABLE	ACT. No.	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES	FORMATO O DOCTO.
NOTARIO PÚBLICO O INTERESADO	1	Solicita trámite de expedición de avalúo catastral.	
MESA DE GESTIÓN CATASTRAL - RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	2	Revisa la documentación del trámite solicitado. VER NORMAS DE OPERACIÓN	REQUISITOS EXPEDICIÓN DE AVALUO CATASTRAL
	3	NO ES CORRECTA LA DOCUMENTACION TERMINA PROCEDIMIENTO	
	4	SI ES CORRECTA LA DOCUMENTACION Elabora la solicitud de pago de trámite catastral para realizar el pago en bancos.	BOLETA DE PAGO EN BANCOS
NOTARIO PÚBLICO O INTERESADO	5	Recibe boleta de pago en bancos del trámite catastral para pagar los derechos de expedición de avalúo.	BOLETA DE PAGO EN BANCOS
MESA DE GESTIÓN CATASTRAL - RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	6	Recibe del interesado el recibo de pago de la expedición de avalúo catastral, ingresa el trámite al sistema de control de predios y entrega al interesado copia de la referencia para reclamación. Se distribuye la referencia de la siguiente manera: - Sistema de Control de Predios Original - Interesado Copia	SOLICITUD DEL TRÁMITE CATASTRAL



DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
	05	NOV	2012	2	3
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL				CODIGO	
				DGC DTSC/02	
ÁREA: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO	DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES				

RESPONSABLE	ACT. No.	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES	FORMATO O DOCTO.
MESA DE GESTIÓN CATASTRAL - RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	7	Revisa la información contenida en el documento presentado por el interesado, para confrontarla con la base de datos catastral.	
	8	<p>SI COINCIDE LA INFORMACION</p> <p>Turna al Departamento de Valuación para su realización de gabinete y envía el documento a firma del Director General.</p> <p>TERMINA PROCEDIMIENTO</p>	
	9	<p>NO COINCIDE LA INFORMACION</p> <p>Turna al Departamento de Valuación para investigación en campo.</p> <p>Nota: Se informa que en un plazo de 72 horas hábiles, el Departamento de Valuación tendrá respuesta a su solicitud.</p>	
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN	10	Recibe y programa el área de campo el trámite catastral con documentos anexos, para su programación e inspección física del inmueble, y posteriormente turna al área de gabinete.	
	11	Recibe el área de gabinete, el trámite investigado en campo y realiza el armado del inmueble, elabora cédula técnica y turna al Departamento de Cartografía.	
DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA	12	Recibe el trámite y actualiza la información cartográfica, realiza el cálculo de superficies referente a la investigación en campo y turna al Departamento de Valuación.	



DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
	05	NOV	2012	3	3
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL				CODIGO	
				DGC DTSC/02	
ÁREA: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO			DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES		

RESPONSABLE	ACT. No.	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES	FORMATO O DOCTO.
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN	13	Recibe el trámite para el cálculo de valores y elaboración de avalúo, y turna al Director General para firma.	AVALÚO CATASTRAL
DIRECTOR GENERAL	14	Firma el avalúo catastral y entrega la documentación a la Mesa de Gestión Catastral.	
NOTARIO PÚBLICO O INTERESADO	15	Recibe el avalúo catastral de la Mesa de Gestión Catastral. Conecta con el Procedimiento del Traslado de Dominio. FIN DE PROCEDIMIENTO	

VALIDÓ	ELABORÓ	ÁREA RESPONSABLE	AUTORIZÓ
Director de Normatividad	Director Administrativa	Director de Trámites y Servicios Catastrales	Director General de Catastro
Lic. Rodrigo Salvador Maciel Chávez	M.A. Raúl E. Polanco Plazola	Ing. Bartolo Márquez Ortiz	Lic. Martín Olmedo Vázquez



DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCEDIMIENTO				FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
				05	NOV	2012	1	4
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL							CODIGO	
ÁREA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO							DGC DTSC/01	
DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES								

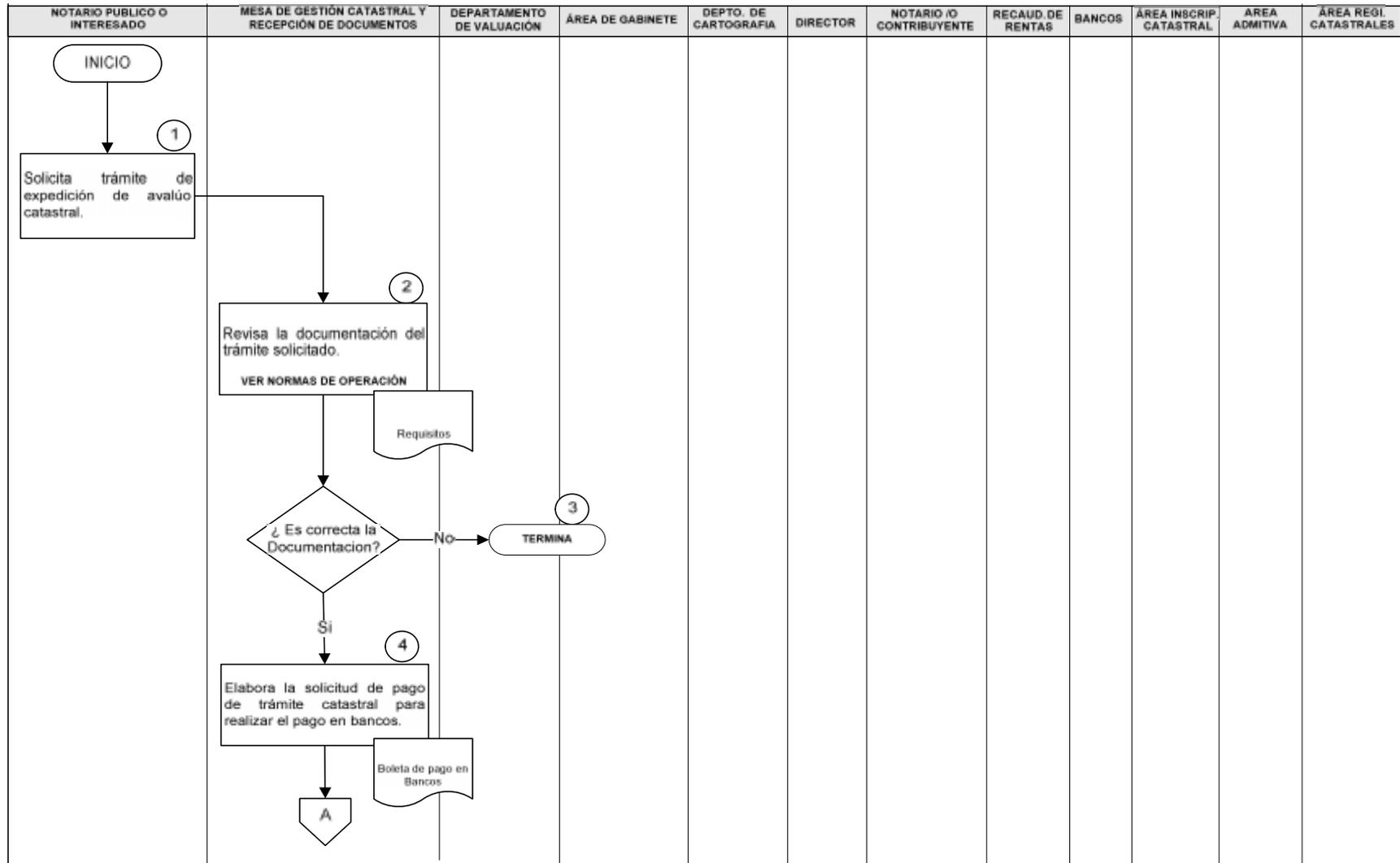




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCEDIMIENTO				FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
				05	NOV	2012	2	4
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL							CODIGO	
ÁREA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO							DGC DTSC/01	
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO						DIRECCION DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES		

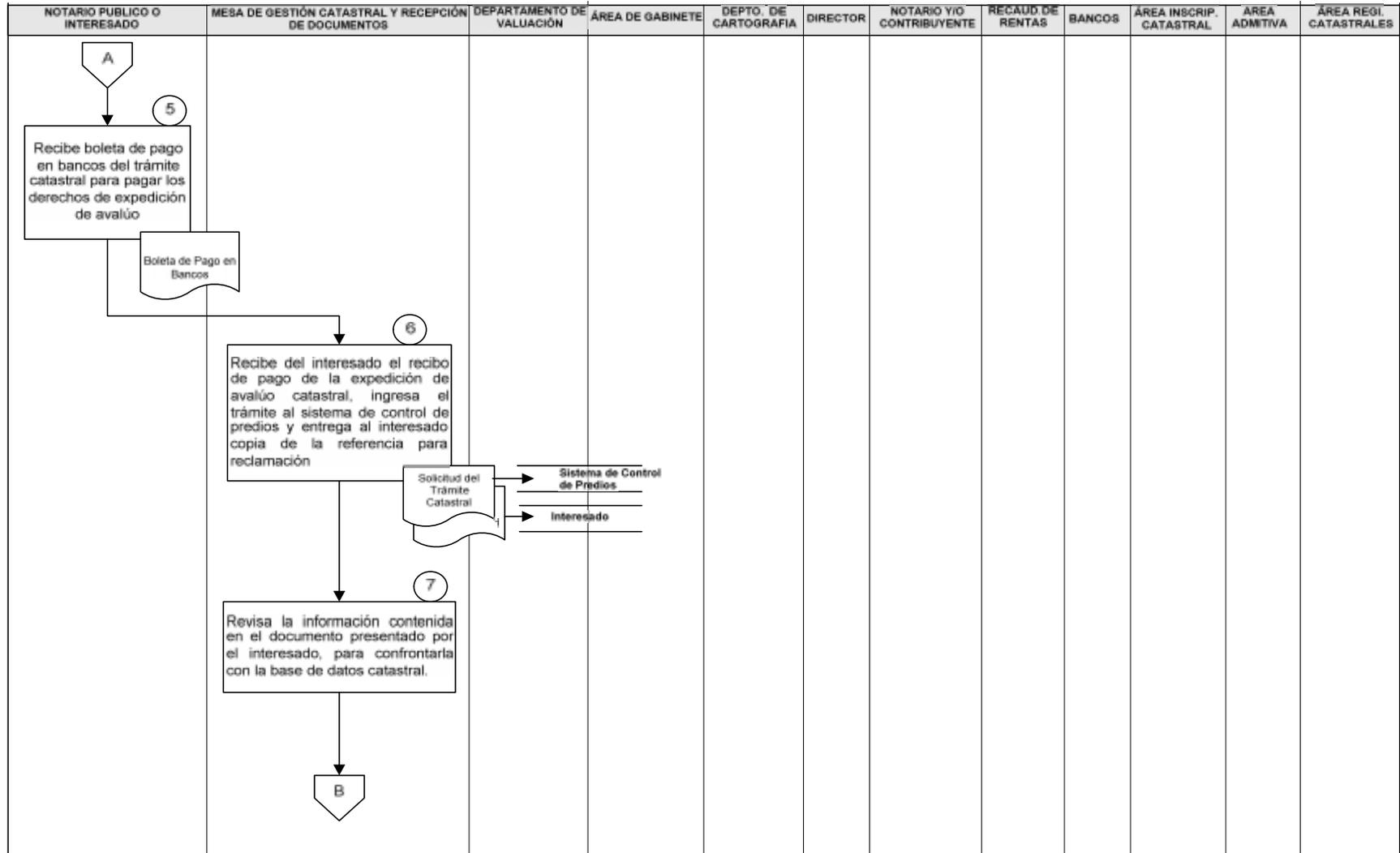




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCEDIMIENTO				FECHA DE AUTORIZACIÓN			HOJA	DE
				05	NOV	2012	3	4
PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE AVALÚO CATASTRAL							CODIGO	
ÁREA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO							DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS CATASTRALES	
							DGC DTSC/01	

NOTARIO PUBLICO O INTERESADO	MESA DE GESTIÓN CATASTRAL- RECEPCIÓN DE DOCUMENTO	DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN	ÁREA DE GABINETE	DEPTO. DE CARTOGRAFIA	DIRECTOR	NOTARIO Y/O CONTRIBUYENTE	RECAUD. DE RENTAS	BANCOS	ÁREA INSCRIP. CATASTRAL	AREA ADMITIVA	ÁREA REGL. CATASTRALES
	<p>B</p> <p>¿ Si coincide la Información ?</p> <p>No</p> <p>9</p> <p>Turna al Departamento de Valuación para investigación en campo.</p>	<p>8</p> <p>Turna al Departamento de Valuación para su realización de gabinete y envía el documento a firma del Director General.</p> <p>TERMINA PROCEDIMIENTO.</p> <p>TERMINA</p> <p>Nota: Se informa que en un plazo de 72 horas hábiles, el Departamento de Valuación tendrá respuesta a su solicitud.</p> <p>10</p> <p>Recibe y programa el área de campo, el trámite catastral con documentos anexos, para su programación e inspección física del inmueble, y posteriormente turna al área de gabinete.</p> <p>11</p> <p>Recibe el área de gabinete, el trámite investigado en campo y realiza el armado del inmueble, elabora cédula técnica y turna al Departamento de Cartografía.</p> <p>C</p>									



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS **NAYARIT**
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS

GUIA DE REQUISITOS PARA SOLICITAR LA EXPEDICION DE AVALUO CATASTRAL

1. Recibo original de pago por expedición de avalúo.
2. Copia de escritura o título de propiedad.
3. Copia de último recibo de pago del impuesto predial (con el fin de identificar la clave catastral).
4. Oficio de subdivisión o fusión en su caso por parte de autoridad municipal correspondiente. (sólo en caso de que se certifique una fracción del predio con el fin de fusionar dos o más predios).
5. Constancia de uso de suelo expedida por autoridad municipal correspondiente.

EN EL CASO DE QUE LOS PREDIOS A VALUAR, NO SE ENCUENTREN UBICADOS EN LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL LOS REQUISITOS ADICIONALES A PRESENTAR SERÁN LOS SIGUIENTES:

6. Croquis de localización del predio en el contexto de la manzana o zona circundante con distancia a la esquina más próxima.
7. Plano de levantamiento topográfico (si cuenta con ello, en el caso de que la superficie a valorar sea totalidad del predio).
8. Plano de levantamiento topográfico con coordenadas UTM de la fracción a valorar (en el caso de que la superficie a valorar sea una fracción).
9. Número telefónico, correo electrónico o cualquier medio para la localización del solicitante.
10. Fotografías del inmuebles (panorámica y frente) tamaño mínimo 10 cms x 10 cms.



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS NAYARIT
SECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

CÉDULA TÉCNICA URBANA

UBICACION DEL INMUEBLE	5
NOMBRE DEL SOLICITANTE	10
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL PROPIETARIO	13
DOMICILIO PARA NOTIFICAR / CALLE Y NUMERO / COLONIA	16
CUIDAD	19
ESTADO	20

CROQUIS DE LOCALIZACION

23

COORDENADAS UTM	X	32	Y
ORIGEN DEL MOVIMIENTO:	33		
CARACTERISTICAS URBANAS			
CALIDAD DE PROYECTO	35	VIAS DE ACCESO	36
DENSIDAD DE POBLACION	37	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	38
TOPOGRAFIA	39	OTROS	40

SERVICIOS PUBLICOS	BANQUETAS	VIALIDAD	PAVIMENTO	ALUMBRADO
AGUA <input type="checkbox"/>	BC CONCRETO <input type="checkbox"/>	CARRIL <input type="checkbox"/>	PC CONCRETO <input type="checkbox"/>	AM MINIMO <input type="checkbox"/>
ENERGIA ELECTRICA <input type="checkbox"/>	BA ADOQUIN <input type="checkbox"/>	41 <input type="checkbox"/>	PA ASFALTO <input type="checkbox"/>	AP PROFUSO <input type="checkbox"/>
DRENAJE <input type="checkbox"/>	BT TIERRA <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PP PIEDRA <input type="checkbox"/>	NA NO APLICA <input type="checkbox"/>
TELEFONO <input type="checkbox"/>	BO OTROS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PAD. ADOQUIN <input type="checkbox"/>	
OTROS <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	PT. TIERRA <input type="checkbox"/>	

DIA	MES	AÑO	NOMBRE Y FIRMA DEL PREDIALISTA
	1		2
CLAVE CATASTRAL	3	CLAVE CATASTRAL NUEVA	4
NUM. EXT.	6	COLONIA	7
NUM. INT.	8	CODIGO POSTAL	9
REGIMEN DE TENENCIA	11	USO DEL SUELO	12
POBLACION	14	MUNICIPIO	15
COMPROBADO MEDIANTE	17	No. DE TRAMITE	18

CLASIFICACION DE ZONA	21
SUPERFICIE DE TERRENO	22 M2

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION					
VIDA UTIL. REMANENTE	EDAD APROX. DE LA CONST.	% OBRA	CAT.	DEM.	SUP.
24	25	26	27	28	29
TOTAL:				30	

NIVELES DE CONSTRUCCION M2			
SOT	PR	PA	IP
II P	III P	IV P	V P
VII P	VIII P	VIII P	IX P

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:	34
----------------------------	-----------

31

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ESTRUCTURAS	CIMENTACIÓN	42	LOSA DE CONCRETO	<input type="checkbox"/>	ZAPATA CORRIDA	<input type="checkbox"/>	ZAPATA AISLADA	<input type="checkbox"/>	MAMPOSTERIA	<input type="checkbox"/>	
	MUROS	43	TABIQUE ROJO RECOCIDO	<input type="checkbox"/>	BLOCK DE JA..CRETO	<input type="checkbox"/>	ADOBE CRUDO	<input type="checkbox"/>	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	
	BARDAS	44	TABIQUE ROJO RECOCIDO	<input type="checkbox"/>	BLOCK DE JA..CRETO	<input type="checkbox"/>	ADOBE CRUDO	<input type="checkbox"/>	CONCRETO	<input type="checkbox"/>	
	TECHOS	45	CONCRETO ARVADO	<input type="checkbox"/>	LOSA NERVADA	<input type="checkbox"/>	BOVEDA DE CUÑA	<input type="checkbox"/>	BOVEDA CATALANA	<input type="checkbox"/>	
COMPLEMENTOS	ENTREPISOS	46	CONCRETO ARVADO	<input type="checkbox"/>	LOSA NERVADA	<input type="checkbox"/>	BOVEDA DE CUÑA	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	
	ESCALERAS	47	CONCRETO ARVADO	<input type="checkbox"/>	ACERO	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	
	COLUMNAS Y TRABES	48	CONCRETO ARVADO	<input type="checkbox"/>	ACERO	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	
	PISOS	49	MARMOI	<input type="checkbox"/>	GRANITO	<input type="checkbox"/>	CERAMICA	<input type="checkbox"/>	PASTA DE CEMENTO	<input type="checkbox"/>	
	APLANADOS	50	APLANADO EN MEZCLA	<input type="checkbox"/>	YESO	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	CARPINTERÍA	51	CEDRO	<input type="checkbox"/>	AMAPA	<input type="checkbox"/>	HUANACAXTLE	<input type="checkbox"/>	PINO	<input type="checkbox"/>	
	HFRFRÍA	52	ALUMINIO	<input type="checkbox"/>	FIERRO ESTRUCTURAL	<input type="checkbox"/>	TURUIAR	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>	
	VIDRIERÍA	53	SENCILLO	<input type="checkbox"/>	MEDIO DOBLE	<input type="checkbox"/>	CRISTAL FLOTADO	<input type="checkbox"/>	FILTRABOL	<input type="checkbox"/>	
	MUEBLES DE COCINA	54	TARJA DE ACERO INOX.	<input type="checkbox"/>	UNA ESCURRIDERA	<input type="checkbox"/>	DOBLE ESCURRIDERA	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	
	MUEBLES DE BAÑO	55	ECONOMICO	<input type="checkbox"/>	MEDIO	<input type="checkbox"/>	LUJO	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
INST.	CERRAJERÍA	56	IMPORTADA	<input type="checkbox"/>	NACIONAL	<input type="checkbox"/>	MIXTA	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	AZOTEA	57	IMPERMEABILIZADA	<input type="checkbox"/>	LOZETA	<input type="checkbox"/>	MIXTA	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	SANITARIAS	58	TUBO PVC	<input type="checkbox"/>	TUBO DE CONCRETO	<input type="checkbox"/>	BARRO	<input type="checkbox"/>	FIERRO	<input type="checkbox"/>	
	HIDRÁULICAS	59	TUBO DE COBRE	<input type="checkbox"/>	GALVANIZADA	<input type="checkbox"/>	PVC HIDRAULICO	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>	
	ELÉCTRICAS	60	OCULTA	<input type="checkbox"/>	VISIBLE	<input type="checkbox"/>	MIXTA	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	ACABADOS	PLAFONES	61	APLANADO EN MEZCLA	<input type="checkbox"/>	YESO	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>	POLIESTIRENO	<input type="checkbox"/>
		LAMBRINES	62	AZULEJO	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>	PLASTIFICADO	<input type="checkbox"/>	MIXTO	<input type="checkbox"/>
ZOCLO		63	MARMOI	<input type="checkbox"/>	GRANITO	<input type="checkbox"/>	CERAMICA	<input type="checkbox"/>	PASTA DE CEMENTO	<input type="checkbox"/>	
PINTURA		64	VINILICA	<input type="checkbox"/>	ACEITE	<input type="checkbox"/>	MIXTA	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
RECUBRIMIENTOS INT.		65	MADERA	<input type="checkbox"/>	VITRO MURO	<input type="checkbox"/>	PASTA TEXTURIZADA	<input type="checkbox"/>	CERAMICA	<input type="checkbox"/>	
FACHADA	66	CANTERA	<input type="checkbox"/>	PIEDRA DECORATIVA	<input type="checkbox"/>	CERAMICA	<input type="checkbox"/>	MADERA	<input type="checkbox"/>		
INST. ESPECIALES	67	ELEVADOR	<input type="checkbox"/>	AIRE ACOND.	<input type="checkbox"/>	MONTACARGAS	<input type="checkbox"/>	CISTERNA	<input type="checkbox"/>		

MEDIDAS Y COLINDANCIAS FISICAS:

68

VALOR FÍSICO DIRECTO

A) DEL TERRENO

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario \$ / M2	Factores de Incremento o demerito	Motivo	Valor Parcial
69	70	71	72	73	74

SUB TOTAL (A)= **75**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Superficie M2	Valor Unitario de reposición	Factores de demerito	Motivo	Valor unitario neto de reposición	Valor Parcial
76	77	78	79	80	81	82

SUB TOTAL (B)= **83**

TOTAL (A+B)= **84**

RECIBIÓ VALUACIÓN

85

VALOR DE ZONA VALLACIÓN

86

DIGITALIZÓ CARTOGRAFÍA

87

REVISÓ VALUACIÓN

88

REGISTROS CATASTRALES

89

GUÍA DE LLENADO DE LA CÉDULA TÉCNICA URBANA

I.- ANTECEDENTES

- 1.- Fecha.-** Anotar día, mes y año de la investigación de campo, de los datos cuantitativos y cualitativos del inmueble a valorar.
- 2.- Nombre y Firma del Predialista.-** Anotar el nombre y la firma del encargado de realizar la investigación del predio en campo.
- 3.- Clave Catastral.-** Anotar la clave catastral asignada al inmueble. Código que consta de cinco campos con el orden siguiente: municipio, localidad, sector, manzana y número de predio.
- 4.- Clave Catastral Nueva.-** Anotar la clave catastral que le corresponderá cuando existan modificaciones (fracciones, fusiones, claves especiales y rústicas), Código que consta de cinco campos con el orden siguiente: municipio, localidad, sector, manzana y número de predio.
- 5.- Ubicación del Inmueble.-** Anotar nombre de la calle donde se encuentra asentado el inmueble., número oficial (exterior-interior) colonia y código postal.
- 6.- Número Exterior.-** Escribir el número oficial que le corresponda al inmueble.
- 7.- Colonia.-** Anotar el número correspondiente de la colonia en donde se ubica el inmueble.
- 8.- Número Interior.-** Escribir el número interior que le corresponda en caso de ser condominio o privada.
- 9.- Código Postal.-** Anotar el número del código postal que corresponda a la colonia en donde se ubica el inmueble.
- 10.- Nombre del Solicitante.-** Escribir el nombre de quien solicita el trámite, considerando apellido paterno, apellido materno y nombres.
- 11.- Régimen de Tenencia.-** Anotar el régimen al cual pertenece el inmueble ejemplo: privada, ejidal, poseedor, federal, estatal, municipal y comunal.
- 12.- Uso del Suelo.-** Anotar si el inmueble a valorar se ubica en un área habitacional, comercial, industrial, etc.
- 13.- Nombre o Razón Social del Propietario.-** Escribir el nombre del propietario anotando primeramente apellido paterno, apellido materno y nombres, y si es una persona moral o empresa anotar su nombre o razón social.

14.- Población.- Anotar el nombre de la localidad en donde se ubica el inmueble.

15.- Municipio.- Anotar el nombre del municipio en donde se ubica el inmueble a valuar.

16.- Domicilio para Notificar.- Asentar nombre de calle, número oficial, colonia, donde reside el propietario para hacerle llegar la notificación correspondiente.

17.- Comprobado Mediante.- Asentar el método utilizado para la comprobación y veracidad de los datos (Gabinete o Campo).

18.- Número de Trámite.- Número de control asignado para iniciar el trámite.

19.- Ciudad.- Asentar el nombre de la ciudad y/o población donde reside el propietario del inmueble, para hacerle llegar toda clase de notificación.

20.- Estado.- Asentar el nombre del Estado, donde reside el propietario del inmueble, para hacerle llegar toda clase de notificación.

21.- Clasificación de Zona.- Anotar si el inmueble a valuar se ubica en una zona Habitacional (Residencial, Media, Interés Social, Popular), Comercial, Industrial, etc.

22.- Superficie del Terreno.- Se asentará la superficie en metros cuadrados que resulte de acuerdo a las medidas verificadas en campo.

23.- Croquis de Localización.- Realizar un croquis de la manzana, anotando los nombres de las calles, así como la distancia más próxima de la esquina a donde se encuentra ubicado el inmueble, asentando medidas y colindancias del mismo.

24.- Vida Útil Remanente.- Indicar el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

25.- Edad Aproximada de la Construcción.- Anotar los años cronológicos que tiene el inmueble desde que se construyó de acuerdo a documentación y/o a juicio del valuador.

26.- Porcentaje de Obra.- Anotar el avance de obra que tiene el inmueble.

27.- Categoría.- Asentar la clasificación que le corresponda al inmueble a valuar de acuerdo al manual de tipología catastral.

28.- Demérito.- Asentar el estado de conservación de las clasificaciones constructivas: Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado, reconstruido, señalando las diferencias relevantes tales como: humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

29.- Superficie.- Anotar los metros cuadrados de construcción, los cuales fueron calculados mediante medidas físicas.

30.- Superficie Total de las Construcciones.- Anotar la totalidad de metros cuadrados de construcción, los cuales fueron calculados mediante medidas físicas.

31.- Niveles de Contrucción.- Anotar con número los metros cuadrados construidos que correspondan a cada nivel.

32.- Coordenadas UTM.- Anotar con número los datos de las coordenadas X y Y, obtenidas del G.P.S.

33.- Origen del Movimiento.- Se asentará el nombre que da origen a la actividad catastral (expedición de avalúo catastral, manifestación de construcción, rastreo, etc.).

34.- Distribución del Inmueble.- Se asentará la distribución del inmueble (cochera, sala, comedor, cocina, baño, recámaras, patio de servicio, etc.).

35.- Calidad del Proyecto.- Indicar las cualidades o defectos en base a la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente y otras.

36.- Vías de Acceso.- Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad del flujo vehicular, etc. Tales como: carreteras, libramiento, periférico, caminos vecinales, avenidas, ejes viales o vías preferenciales que indican las rutas posibles de acceso hacia el predio.

37.- Densidad de Población.- Indicar el tipo de densidad de la zona ya sea alta, media o baja.

38.- Tipo de Inmueble a Valuar.- Se escribe si el inmueble es baldío, casa habitación, local comercial, nave industrial, etc.

39.- Topografía.- Anotar el tipo de topografía de la zona donde se encuentra ubicado el predio: como son pendientes ascendentes y descendentes, promontorios, depresiones, etc.

40.- Otros.- Indicar alguna cualidad o defecto que presente el inmueble a valuar y que no se haya considerado en el avalúo.

41.- Servicios Públicos.- Indicar la infraestructura que el Municipio otorga: agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, etc.

II.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ESTRUCTURAS:

42.- Cimentación.- Anotar el tipo de cimentación según los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el prototipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: aparentemente o supuestamente, ya sea mampostería, zapata aislada, zapata corrida, etc.

43.- Muros.- Escribir el tipo de material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la normal (altura igual o mayor de 2.60 mts.) y se dirá cuando tenga acabado aparente. Tipo de muro: de adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

44.- Bardas.- Escribir el tipo de material, espesor, altura y si tienen acabados aparentes, aplanados y pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio). De adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

45.- Techos.- Anotar la descripción del sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, lamina galvanizada u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts.), medianos (4 a 6 mts), y grandes (más de 6 mts.) agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

46.- Entrepisos.- Mencionar el material, sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts.), medianos (4 a 6 mts.) y grandes (más de 6 mts.), el sentido de apoyo, etc.

47.- Escaleras.- Indicar el material, sistema constructivo y uso (acceso principal, de servicio o uso común). Cuando sea necesario, se describirá el barandal y el pasamano y cuando haya deficiencias de diseño o de construcción, se deben de mencionar. Agregar si son interiores o exteriores.

48.- Columnas y Trabes.- Describir el tipo de estructura, mencionando materiales (muros de carga, trabes y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de trabes y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

COMPLEMENTOS:

49.- Pisos.- Indicar el material (cerámica, mosaico de pasta de cemento, mármol, granito, duela, etc.), calidad y medida del piso.

50.- Aplanados.- Indicar el material y su calidad: yeso a regla y plomo, a reventón o a talochazo. Tirol planchado u otro acabado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo, a reventón o a talochazo, en su caso señalar si son aparentes.

51.- Carpintería.- Describir el tipo de puertas, cocina integral: Se indicará la clase y calidad de madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay, cuando sea posible; si son de tambor o entabladas o si son de triplay o duela.

Guardarropas.- Indicar la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tiene cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior.

Lambrines o plafones.- Se indicará el material (triplay o duela), así como su calidad (pino, cedro, caoba, ciprés, etc.).

52.- Herrería.- Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio "duranodic", anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protectores indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada, etc.) En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

53.- Vidriería.- Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble, cristal flotado, especial, etc.) y de ser posible, señalar el espesor.

54.- Muebles de Cocina.- Se escribe el tipo de muebles de cocina (tarja de acero inoxidable de una escurridera o de dos, extractor de humo y grasa) y si es económico, medio y lujo.

55.- Muebles de Baño.- Anotar si los muebles que integran al baño son económico, medio y de lujo.

56.- Cerrajería.- Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cierra-puertas y bisagras hidráulicas, entre otros si son nacionales o extranjeras

57.- Azotea.- Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas. En este renglón se informará sobre los pretilos, indicando material, sección y altura.

INSTALACIONES:

58.- Sanitarias.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material; pvc, tubo de concreto, de barro, otros.

59.- Hidráulicas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material. (Tubo de cobre, galvanizado, pvc hidráulico, otros).

60.- Eléctricas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros, spot, etc.). Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y calidad de unidades en él.

ACABADOS:

61.- Plafones.- Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al talochazo. Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. En caso de plafones de madera, se indicará la calidad y tipo de ella; se tratará de describir el diseño.

62.- Lambrines.- Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, indicar tipo. Mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

63.- Zoclo.- Mencionar zoclos indicando el material, calidad, medida y ubicación.

64.- Pintura.- Se indicará el tipo y de ser posible la calidad.

65.- Recubrimientos Interiores.- Son principalmente las alfombras fijas al piso; de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones; corchos, micro madera, etc. se indicará calidad y si es posible marca y ubicación.

66.- Fachada.- Mencionar los materiales predominantes si son aparentes, si hay revestimientos; en su caso de granito, mármol, cantera, prefabricados, etc. Indicar medidas y profusión.

67.- Instalaciones Especiales.- Aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble, como: Elevadores, montacargas, escaleras electromecánicas, equipo de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipo contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamientos, etc. Podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona. Este mismo apartado servirá para hacer la justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que en forma determinante incidan en el valor, tales como: edificaciones provisionales o de poca cuantía, que no influyan en el valor del inmueble; existencia de árboles, cimentaciones, construcciones en proceso que no justifiquen descripción detallada, restricciones que pesen sobre la propiedad, condiciones especiales, etc.

68.- Medidas y Colindancias Físicas.- Se describen las medidas del perímetro del predio, tomando en cuenta su orientación geográfica, y sus colindantes pueden ser: predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales y demás datos obtenidos en campo.

III.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

69.- Fracción.- Indicar la parte que se divide virtualmente del total del terreno para su valuación.

70.- Superficie M².- Anotar los metros cuadrados de la superficie total del terreno a valuar.

71.- Valor Unitario \$/M².- Indicar el valor que se asigna por cada metro cuadrado del terreno.

72.- Factores de Incremento y Demérito.- Anotar los factores que incrementan o demeritan el valor del inmueble según sus condiciones actuales.

73.- Motivo.- Describir el motivo por el cual se incrementó o se demeritó dicho terreno como son: ubicación, topografía, calidad del suelo, dimensiones, servicios municipales, equipamiento urbano, etc.

74.- Valor Parcial.- Anotar el valor obtenido de multiplicar la superficie del terreno por el valor unitario y por su merito ó demerito.

75.- Sub-total (A).- Anotar la suma del valor parcial del terreno.

B) DE LAS COSTRUCIONES

76.- Tipo.- Describir según su calidad y clasificación de la construcción.

77.- Superficie M2.- Anotar con número la superficie de construcción del inmueble.

78.- Valor Unitario de Reposición.- Escribir el valor que se le da a la construcción por metro cuadrado según su tipo.

79.- Factores de Demérito.- Anotar el factor de castigo que se le da a las construcciones según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, y porcentajes de avance de obra.

80.- Motivo.- Indicar según su edad y porcentajes de avance de obra, el estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, etc.

81.- Valor Unitario Neto de Reposición.- Anotar el resultado de multiplicar el valor unitario de reposición nuevo por su merito ó demerito.

82.- Valor Parcial.- Escribir el resultado de multiplicar el valor unitario neto de reposición por la superficie de construcción.

83.- Sub-total (B).- Escribir la suma del valor parcial de los diferentes tipos de construcciones dentro del mismo predio.

84.- Total (A) + (B).- Anotar la suma total de todos los subtotales del predio.

85.- Recibió (Valuación).- Asentar nombre o firma de quien recibe el documento de campo.

86.- Valor de Zona (Valuación).- Asentar el valor de calle por metro cuadrado.

87.- Digitalizó (Cartografía).- Asentar nombre o firma de quien actualiza la base de datos cartográfica.



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS **NAYARIT**
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

88.- Revisó (Valuación).- Asentar nombre o firma de quien revisa que la información se haya actualizado.

89.- Registros Catastrales.- Asentar nombre o firma de quien actualiza la base de datos registrales.



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS **NAYARIT**
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

HOJA 1 DE 6

AVALÚO CATASTRAL URBANO

TRÁMITE
1

Fecha de expedición _____ **2** _____ Vigencia de avalúo _____ **3** _____

I.- ANTECEDENTES

Municipio 4	Localidad 5	Clave catastral 6	Clave catastral nueva 7
Nombre del propietario 8		Régimen de tenencia 9	
Nombre del solicitante 10		Coordenadas UTM 11	
Ubicación del predio 12			

<p>FOTOGRAFÍA PANORÁMICA</p> <p style="text-align: center;">13</p>	<p>CRÓQUIS DE LOCALIZACIÓN</p> <p style="text-align: right;">N ▲</p> <p style="text-align: center;">14</p>
---	---

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE \$	15
CON LETRA:	16

SELLO

17

18

LIC. MARTÍN OLMEDO VAZQUEZ
DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO



II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Uso de suelo	19	Tipo de inmueble a valuar	20
Vías de acceso principales	21	Calidad del proyecto	22
Servicios municipales	23	Topografía	24
Densidad de población	25	Otros	26

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDAS Y COLINDANCIAS FÍSICAS
27	28
Superficie según escrituras	Superficie física
29	30

IV.- TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Clasificación de la construcción	31	Número de niveles	32
Edad aproximada de la construcción	33	Vida útil remanente	34
Estado de conservación	35	Otros	36



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Estructuras	Cimentación	37
	Muros	38
	Bardas	39
	Techos	40
	Entrepisos	41
	Escaleras	42
	Columnas y trabes	43
Complementos	Pisos	44
	Aplanados	45
	Carpintería	46
	Herrería	47
	Vidriería	48
	Muebles de cocina	49
	Muebles de baño	50
	Cerrajería	51
	Azotea	52
	Instalaciones	Sanitarias
Hidráulicas		54
Eléctricas		55
Acabados	Plafones	56
	Lambrines	57
	Zoclo	58
	Pintura	59
	Recubrimientos	60
	Fachada	61
	Instalaciones especiales	62

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS **NAYARIT**
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

HONDA 4 DE 6

VII.- ANEXO FOTOGRÁFICO

64

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Consta de:

65



VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario \$/ M2	Factores de Incremento o demérito	Motivo	Valor Parcial
66	67	68	69	70	71

SUB TOTAL (A)= 72

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Superficie M2	Valor Unitario de reposición	Factores de demérito	Motivo	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
73	74	75	76	77	78	79

SUB TOTAL (B)= 80

C) DE LAS ÁREAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL CASO DE CONDOMINIOS

Fracción	Superficie M2	Factor	Motivo	Valor Unitario	Valor Parcial
81	82	83	84	85	86

SUB TOTAL (C)= 87



D) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

88

SUB TOTAL (D)= **89**

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A)+(B)+(C)+(D) = **90**

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

91

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CATASTRAL \$ **92**

CON LETRA: **93**

XI.- DATOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

INVESTIGÓ EN CAMPO: **94**

ELABORÓ CÉDULA TÉCNICA: **95**

Vo. Bo. **96**

C.F. JESUS ENRIQUE RODRIGUEZ GARCIA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE VALUACION

GUIA DE LLENADO PARA LA EXPEDICION DEL AVALÚO CATASTRAL URBANO

I.- ANTECEDENTES

- 1.- Trámite.-** Número de control asignado para iniciar el trámite.
- 2.- Fecha de Expedición.-** Anotar día, mes y año de elaboración del avalúo.
- 3.- Vigencia del Avalúo.-** Anotar día, mes y año de su caducidad.
- 4.- Municipio.-** Anotar el nombre del municipio en donde se ubica el inmueble a valuar.
- 5.- Localidad.-** Anotar el nombre de la localidad en donde se ubica el inmueble.
- 6.- Clave Catastral.-** Anotar la clave catastral asignada al inmueble. Código que consta de cinco campos con el orden siguiente: municipio, localidad, sector, manzana y número de predio.
- 7.- Clave Catastral Nueva.-** Anotar la clave catastral que le corresponderá cuando existan modificaciones (fracciones, fusiones, claves especiales y rústicas), Código que consta de cinco campos con el orden siguiente: municipio, localidad, sector, manzana y número de predio.
- 8.- Nombre del Propietario.-** Escribir el nombre del propietario anteponiendo primeramente apellido paterno, apellido materno y nombres, y si es una persona moral o empresa anotar su nombre o razón social.
- 9.- Régimen de Tenencia.-** Anotar el régimen al cual pertenece el inmueble ejemplo: particular, ejidal, poseedor, federal, estatal, municipal y comunal.
- 10.- Nombre del Solicitante.-** Escribir el nombre de quien solicita el trámite, considerando apellido paterno, apellido materno y nombres.
- 11.- Coordenadas U.T.M.-** Anotar con número los datos de las coordenadas X y Y, obtenidas del G.P.S.
- 12.- Ubicación del Predio.-** Anotar nombre de la calle, número oficial (exterior-interior) colonia y código postal.

13.- Fotografía Panorámica.- Insertar imagen fotográfica del inmueble a valuar.

14.- Croquis de Localización.- Insertar la imagen gráfica del entorno urbano, donde se ubica el inmueble (macro o micro localización).

15.- Valor Catastral o Comercial del Inmueble.- Anotar con número el valor total del inmueble.

16.- Con Letra.- Escribir con letra el valor total del inmueble.

17.- Director General de Catastro.- Se anota nombre del Director General y rúbrica del mismo.

18.- Sello.- Se imprime el sello oficial de la institución.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

19.- Uso del Suelo.- Anotar si el inmueble a valuar se ubica en un área habitacional, comercial, industrial, etc.

20.-Tipo de Inmueble a Valuar.- Se escribe si el inmueble es baldío, casa habitación, local comercial, nave industrial, etc.

21.- Vías de Acceso Principales.- Describir el tipo de comunicación, importancia de las vías, proximidad, intensidad del flujo vehicular, etc. Tales como: Carreteras, libramiento, periférico, caminos vecinales, avenidas, ejes viales o vías preferenciales que indican las rutas posibles de acceso hacia el predio.

22.- Calidad del Proyecto.- Indicar las cualidades o defectos en base a la funcionalidad del inmueble, clasificándolo en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente y otras.

23.- Servicios Municipales.- Indicar la infraestructura que el Municipio otorga: agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, etc.

24.- Topografía.- Anotar el tipo de topografía de la zona donde se encuentra ubicado el predio: como son pendientes ascendentes y descendentes, promontorios, depresiones, etc.

25.- Densidad de Población.- Indicar el tipo de densidad de la zona ya sea alta, media o baja.

26.- Otros.-Indicar alguna cualidad o defecto que presente el inmueble a valuar y que no se haya considerado en el avalúo.

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

27.- Medidas y Colindancias Según Escrituras.- Describir las medidas del perímetro del predio de acuerdo a su orientación y sus colindantes: pueden ser predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales, asentados en la escritura, etc.

28.- Medidas y Colindancias Físicas.- Se describen las medidas del perímetro del predio, tomando en cuenta su orientación geográfica, y sus colindantes pueden ser: predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales y demás datos obtenidos en campo.

29.- Superficie Según Escritura.- Indicar los metros cuadrados que tiene el predio de acuerdo al documento legal.

30.- Superficie Física.- Anotar los metros cuadrados del predio, los cuales fueron calculados mediante medidas físicas.

IV.- TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

31.- Clasificación de la Construcción.- Describir la clasificación la cual puede ser: Moderna, antigua o mixta.

32.- Número de Niveles.- Anotar con número los pisos con los que cuenta el inmueble.

33.- Edad Aproximada de la Construcción.- Anotar los años cronológicos que tiene el inmueble desde que se construyó de acuerdo a documentación y/o a juicio del valuador.

34.- Vida Útil Remanente.- Indicar el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

35.- Estado de Conservación.- Anotar las consideraciones siguientes de las clasificaciones constructivas: Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado, reconstruido, señalando las diferencias relevantes tales como: humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

36.- Otros.- Construcciones de tipo especial, que no estén especificadas dentro de la tipología catastral.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURAS:

37.- Cimentación.- Anotar el tipo de cimentación según los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el prototipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: aparentemente o supuestamente, ya sea mampostería, zapata aislada, zapata corrida, etc.

38.- Muros.- Escribir el tipo de material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la normal y se dirá cuando tenga acabado aparente. Tipo de muro: de adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

39.- Bardas.- Escribir el tipo de material, espesor, altura y si tienen acabados aparentes, aplanados y pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio). De adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

40.- Techos.- Anotar la descripción del sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, lamina galvanizada u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts), medianos (4 a 6 mts), y grandes (más de 6 mts.) agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

41.- Entrepisos.- Mencionar el material, sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts.), medianos (4 a 6 mts.) y grandes (más de 6 mts.), el sentido de apoyo, etc.

42.- Escaleras.- Indicar el material, sistema constructivo y uso (acceso principal, de servicio o uso común). Cuando sea necesario, se describirá el barandal y el pasamano y cuando haya deficiencias de diseño o de construcción, se deben de mencionar. Agregar si son interiores o exteriores.

43.- Columnas y Trabes.- Describir el tipo de estructura, mencionando materiales (muros de carga, trabes y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas,

secciones de traveses y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

COMPLEMENTOS:

44.- Pisos.- Indicar el material (cerámica, mosaico de pasta de cemento, mármol, granito, duela, etc.), calidad y medida del piso.

45.- Aplanados.- Indicar el material y su calidad: yeso a regla y plomo, a reventón o a talochazo. Tirol planchado u otro acabado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo, a reventón o a talochazo, en su caso señalar si son aparentes.

46.- Carpintería.- Describir el tipo de puertas, cocina integral: Se indicará la clase y calidad de madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay, cuando sea posible; si son de tambor o entabladas o si son de triplay o duela.

Guardarropas.- Indicar la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tiene cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior.

Lambrines o plafones.- Se indicará el material (triplay o duela), así como su calidad (pino, cedro, caoba, ciprés, etc.).

47.- Herrería.- Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio "duranodic", anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protectores indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada, etc.) En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

48.- Vidriería.- Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble, cristal flotado, especial, etc.) y de ser posible, señalar el espesor.

49.- Muebles de Cocina.- Se escribe el tipo de muebles de cocina (tarja de acero inoxidable de una escurridera o de dos, extractor de humo y grasa) y si es económico, medio y lujo.

50.- Muebles de Baño.- Anotar si los de muebles que integran al baño son económico, medio y de lujo.

51.- Cerrajería.- Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cierra-puertas y bisagras hidráulicas, entre otros si son nacionales o extranjeras

52.- Azotea.- Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas.

En este renglón se informará sobre los pretilos, indicando material, sección y altura.

INSTALACIONES:

53.- Sanitarias.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material; pvc, tubo de concreto, de barro, otros.

54.- Hidráulicas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material. (Tubo de cobre, galvanizado, pvc hidráulico, otros).

55.- Eléctricas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros, spot, etc.). Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y calidad de unidades en él.

ACABADOS:

56.- Plafones.- Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al talochazo. Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. En caso de plafones de madera, se indicará la calidad y tipo de ella; se tratará de describir el diseño.

57.- Lambrines.- Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, indicar tipo. Mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

58.- Zoclo.- Mencionar zoclos indicando el material, calidad, medida y ubicación.

59.- Pintura.- Se indicará el tipo y de ser posible la calidad.

60.- Recubrimiento: Son principalmente las alfombras fijas al piso; de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones; corchos, micro madera, etc. se indicará calidad y si es posible marca y ubicación.

61.- Fachada.- Mencionar los materiales predominantes si son aparentes, si hay revestimientos; en su caso de granito, mármol, cantera, prefabricados, etc. Indicar medidas y profusión.

62.- Instalaciones Especiales.- Aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble, como: Elevadores, montacargas, escaleras electromecánicas, equipo de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipo contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamientos, etc. Podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Este mismo apartado servirá para hacer la justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que en forma determinante incidan en el valor, tales como: edificaciones provisionales o de poca cuantía, que no influyan en el valor del inmueble; existencia de árboles, cimentaciones, construcciones en proceso que no justifiquen descripción detallada, restricciones que pesen sobre la propiedad, condiciones especiales, etc.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

63.- Consideraciones Previas al Avalúo.- observaciones generales tanto del terreno como de las construcciones del inmueble, así como el tipo de zona, clima, topografía, contaminación ambiental, etc. En este apartado se expresará la justificación de la apreciación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o zona, que en forma alguna incidan en el valor del inmueble en estudio. Asimismo, se indicarán los criterios y procedimientos de valuación a utilizarse en la estimación del valor y en aquellos casos en donde alguno de ellos no aplicará, se darán las razones del porqué de ello:

VII.- ANEXO FOTOGRÁFICO

64.- Anexo Fotográfico.- Insertar fotografía de: Recámaras, sala, comedor, baño, cocina, si el inmueble está construido. Si es baldío; el entorno de la ubicación del predio a trazo de calle.

65.- Descripción de la Distribución del Inmueble.- Se indican las áreas del cual está compuesto el inmueble: Ej. Sala, comedor, cocina, recámaras, baño, patio, etc.

VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO A) DEL TERRENO

66.- Fracción.- Indicar la parte que se divide virtualmente del total del terreno para su valuación.

67.- Superficie M2.- Anotar los metros cuadrados de la superficie total del terreno a valuar.

68.- Valor Unitario \$/M2.- Indicar el valor que se asigna por cada metro cuadrado del terreno.

69.- Factores de Incremento o Demérito.- Anotar los factores que incrementan o demeritan el valor del inmueble según sus condiciones actuales.

70.- Motivo.- Describir el motivo por el cual se incrementó o se demeritó dicho terreno como son: ubicación, topografía, calidad del suelo, dimensiones, servicios municipales, equipamiento urbano, etc.

71.- Valor Parcial.- Anotar el valor obtenido de multiplicar la superficie del terreno por el valor unitario y por su demérito.

72.- Sub-total (A).- Anotar la suma del valor parcial del terreno.

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

73.- Tipo.- Describir según su calidad y clasificación de la construcción.

74.- Superficie M2.- Anotar con número la superficie de construcción del inmueble.

75.- Valor Unitario de Reposición.- Escribir el valor que se le da a la construcción por metro cuadrado según su tipo.

76.- Factores de Demérito.- Anotar el factor de castigo que se le da a las construcciones según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, y porcentajes de avance de obra.

77.- Motivo.- Indicar según su edad y porcentajes de avance de obra, el estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, etc.

78.- Valor Unitario Neto de Reposición.- Anotar el resultado de multiplicar el valor unitario de reposición nuevo por su demerito.

79.- Valor Parcial.- Escribir el resultado de multiplicar el valor unitario neto de reposición por la superficie de construcción.

80.- Sub-total (B).- Escribir la suma del valor parcial de los diferentes tipos de construcciones dentro del mismo predio.

C) DE LAS ÁREAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL CASO DE CONDOMINIOS

81.- Fracción.- Describe la parte en que se divide el condominio de acuerdo a su tipología de construcción.

82.- Superficie M2.- Escribir los metros cuadrados de la superficie total construida a valuar.

83.- Factor.- Escribir el mérito o demérito que se le da a las construcciones según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, porcentajes de avance de obra, etc.

84.- Motivo.- Describir según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, porcentajes de avance de obra, etc.

85.- Valor Unitario.- Anotar el valor que se le da a la construcción por metro cuadrado según su tipo.

86.- Valor Parcial.- Anotar el valor que resulta de multiplicar la superficie de la construcción por el valor unitario y por su factor.

87.- Sub-total (C).- Anotar la suma del valor parcial de los diferentes tipos de construcciones dentro del mismo predio.

88.-D) Instalaciones Especiales, Elementos, Accesorios y Obras Complementarias.- Escribir si las instalaciones como albercas, palapas, jacuzzi, portones eléctricos etc.

89.- Sub-total (D).- Escribir el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y se suma el valor de las instalaciones que existan.

90.- Valor Físico o Directo (A) + (B) + (C) + (D).- Anotar la suma total de todos los subtotales del predio.

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

91.- Consideraciones Previas a la Conclusión.- Anotar los índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble, factores de comercialización aplicables al caso, demérito por obsolescencias funcionales y/o económicas, que afecten al inmueble en su conjunto, razonando estos resultados para concluir el valor catastral.

X.- CONCLUSIÓN

92.- Valor Catastral o Comercial.- Escribir el resultado de ponderar el valor físico de terreno y construcción, representando el precio más probable que puede tener el inmueble, indicándose el valor catastral en números redondos.

93.- Con letra.- Escribir con letra el valor catastral del inmueble.

XI.- DATOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

94.- Investigó en campo.- Anotar el nombre y firma del técnico que realizó el trabajo en campo.

95.- Elaboró Cédula Técnica.- Escribir el nombre y firma del técnico que llenó la cedula técnica.

96.- Jefe del Departamento de Valuación.- se anota el nombre del Jefe del Departamento y rúbrica del mismo.



NAYARIT
ORGULLO QUE NOS UNE



SAF
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS **NAYARIT**
SUBSECRETARÍA DE INGRESOS
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN

CÉDULA TÉCNICA RUSTICA

CARTA	HOJA	PREDIO	CLAVE SUB-URBANA	MUNICIPIO	LOCALIDAD	EJIDO
1	2	3	4	5	6	7

UBICACIÓN: **8**

PROPIETARIO: **10**

Apellido Paterno Apellido Materno Nombre

No. Prop.	9
Porcentaje	
Porcentaje	11
Porcentaje	
Porcentaje	

DOM. PART.	12	13	14	15	16	17	18
	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	Mpio.	Localidad	Ejido

NOMBRE DEL PREDIO	REGIMEN	USO	COEF.	EFFECT.	TIPO DE INVESTIGACION
19	20	21	22	23	24

TIPO DE MOVIMIENTOS	FECHA DEL MOV.
25	26

NOTAS:
COORDENADA:

27



CLASIFICACIÓN ACROLÓGICA	SUPERFICIE			
	HAS.	AREAS	CENTARAS	M ²
28	29	30	31	32
TOTAL:		37		

CONSTRUCCIONES			
NIVEL	TIPO	ESTADO	SUPERFICIE M ²
33	34	35	36
TOTAL:			38

elaboró: 39	fecha: 40	revisó: 41	Digitalizó: 42	registró: 43
--------------------	------------------	-------------------	-----------------------	---------------------

Capacidad de uso agrícola	44	Fisiográfica	45
Capacidad de uso forestal	46	Vías de acceso	47
Capacidad de uso pecuario	48	Topografía	49
Uso actual	50	Pedregosidad	51
Tipo de suelo	52	Salinidad	53
Clima	54	Sodicidad	55
Vegetación	56	Erosión	57
Disponibilidad de agua	58	Altitud	59
Precipitación media anual	60	Denominación del predio	61
Temperatura media anual	62	Restricciones	63
% Humedad	64	Servicios públicos municipales	65

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDAS Y COLINDANCIAS FÍSICAS
66	67
Superficie según escrituras	Superficie física
68	69

Edad aproximada de la construcción	70	Vida útil remanente	71
Instalaciones especiales	72	Cultivo establecido	73
Valor de mercado por Ha.	74	Otros	75

GUIA DE LLENADO DE LA CÉDULA TÉCNICA DEL AVALÚO CATASTRAL RÚSTICO

- 1.- Carta.-** Anotar el código alfanumérico obtenido de la carta catastral de donde se ubica el predio
- 2.- Hoja.-** Anotar el código que corresponde al plano catastral rústico de donde se ubica el predio.
- 3.- Predio.-** Se anota número de predio que le corresponde de acuerdo a su ubicación en función de las coordenadas UTM. (Universal transversal de Mercator)
- 4.- Clave Sub-Urbana.-** Anotar la clave catastral del predio ubicado en una zona de transición (urbana-rústica)
- 5.- Municipio.-** Anotar el número del municipio en donde se ubica el inmueble a valuar, de acuerdo al padrón de localidades catastrales.
- 6.- Localidad.-** Anotar el número de la localidad en donde se ubica el predio, o bien del poblado más cercano, de acuerdo al padrón de localidades catastrales.
- 7.- Ejido.-** Anotar el número que le corresponde de acuerdo al padrón catastral de ejidos por municipio, en el caso que sea una parcela a valuar.
- 8.- Ubicación.-** Anotar de manera general su localización geográfica, tomando en cuenta el poblado más cercano al predio.
- 9.- Número de Propietarios.-** Anotar el número de propietarios del inmueble a valuar.
- 10.- Propietario.-** Escribir el nombre del propietario(s) anteponiendo primeramente apellido paterno, apellido materno y nombres, y si es una persona moral o empresa anotar su nombre o razón social.
- 11.- Porcentaje.-** Escribir en porcentajes lo que le corresponde a uno o a varios propietarios del inmueble a valuar.
- 12.- Domicilio Particular.-** Se escribe nombre de la calle donde vive el propietario.
- 13.- Número Exterior.-** Escribir el número oficial que le corresponda.

14.- Número Interior.- Escribir el número interior que le corresponda en caso de ser condominio o privada.

15.- Colonia.- Anotar el número correspondiente de la colonia en donde se ubica el domicilio particular del propietario, tomado del padrón catastral de colonias por localidad.

16.- Municipio.- Anotar número que le corresponde al municipio de acuerdo al padrón catastral de localidades del Estado.

17.- Localidad.- Anotar el número de la localidad en donde se ubica, el domicilio particular del propietario, de acuerdo al padrón de localidades catastrales.

18.- Ejido.- Anotar el número que le corresponde de acuerdo al padrón catastral de ejidos por municipio, en el caso que sea una parcela a valorar.

19.- Nombre del Predio.- Se escribe el nombre con que se conoce regionalmente al predio: ejemplo "el platanar", "la cofradía" y "fracción del pitiyal".

20.- Régimen.- Anotar el número del régimen al cual pertenece el predio, ejemplo: 1: Particular; 2: Posesionario; 3: Ejidal; 4: Federal; 5: Estatal; 6: Municipal y 7: Comunal.

21.- Uso.- Se escribe el número del uso actual del predio al momento de la investigación, 1: Agrícola; 2: Pecuario; 3: Forestal; 4: Industrial; 5: Recreativo; 6: Educativo; 7: Acuícola y 8: Otros.

22.- Coeficiente.- Anotar el número que se obtiene de aplicar los incrementos o deméritos de la tabla de criterios para predios rústicos.

23.- Efectos.- Anotar la fecha que corresponde al último pago del impuesto predial.

24.- Tipo de Investigación.- Anotar de gabinete si los datos obtenidos se registraron con información proporcionada por la base de datos catastral y de campo si los datos se obtuvieron mediante una investigación directa al predio.

25.- Tipo de Movimientos.- Escribir el tipo de movimiento catastral que se le realiza al predio, puede ser de origen o de motivo.

26.- Fecha de Movimiento.- Indicar día, mes y año cuando se realizó un movimiento catastral al predio.

27.- Notas: Coordinada: Escribir en el cuadro de texto notas correspondientes al predio o bien las coordenadas en X y Y, obtenidas de su ubicación geográfica.

28.- Clasificación Agrológica.- Anota el número que le corresponda según la tabla de criterios agrológicos de predios rústicos, de acuerdo a su uso.

29.- Hectáreas.- Se escribe la superficie en hectáreas que tiene el predio, puede ser física o legal.

30.- Áreas.- Se escribe la superficie del predio, cuando esta es menor a un hectárea, puede ser física o legal

31.- Centiáreas.- Se escribe esta fracción cuando la superficie de terreno es menor a un área.

32.- Miliárea.- Se escribe la fracción cuando la superficie en menor a un metro cuadrado.

33.- Nivel.- Anotar si la construcción edificada en el predio cuenta con sótano, una planta, dos plantas etc.

34.- Tipo.- Describir según su calidad y clasificación de la construcción.

35.- Estado de Conservación.- Anotar las consideraciones siguientes de las clasificaciones constructivas: Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado, reconstruido, señalando las diferencias relevantes tales como: humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

36.- Superficie M2.- Anotar los metros cuadrados de la construcción, los cuales fueron calculados mediante levantamiento directo.

37.- Total de la Superficie.- Anotar la suma de las diferentes superficies resultantes de la clasificación agrológica del predio.

38.- Total de la Superficie Construida.- Anotar la suma de las diferentes superficies resultantes de los tipos de construcción del predio.

39.- Elaboró.- Anotar el nombre de quien llevó a cabo la investigación al predio.

40.- Fecha.- Indicar día, mes y año de elaboración la cédula técnica.

41.- Revisó.- Anotar el nombre del responsable de supervisar la información contenida en la cédula técnica.

42.- Digitalizó.- Escribir el nombre del responsable de actualizar la cartografía digital rústica.

43.- Registró.- Escribir el nombre del responsable de actualizar la base de datos alfanumérica.

44.- Capacidad de Uso Agrícola.- Anotar si el predio es apto para la agricultura (clase del I al IV) e indicar en porcentaje su potencialidad y tipo de la misma. Ejemplo: agricultura intensiva de riego al 100% de la superficie del predio. Si el predio no es apto para este fin, se anotará el término no aplica. En este apartado se incluyen también los cultivos perennes y de huertos frutales.

45.- Fisiografía.- Escribir el nombre de la provincia o sub-provincia fisiográfica donde se localiza el predio, ejemplo: Provincia de la Llanura Costera del Pacífico, Provincia de la Sierra Madre Occidental, Provincia de la Sierra Madre del Sur y Sistema Neovolcánico Transversal.

46.- Capacidad de Uso Forestal.- Anotar si el predio motivo de valuar corresponde a la clase de suelo del V y VI e indicar la especie forestal que se explota ejemplo: pino, encino, roble, cedro, huanacaxtle, amapa, entre otros, e indicar en porcentaje su potencialidad y si comparte con otras especies vegetativas, ejemplo; predio con bosque de encino y pino, acompañado de pastos nativos.

47.- Vías de Acceso.- Anotar el tipo de vías terrestres próximas al predio, ejemplo: carretera federal, carretera estatal, brecha, terracería, camino saca cosechas, entre otras.

48.- Capacidad de Uso Pecuario.- Anotar el tipo de ganado que se explota en el predio (bovino, caballar, caprino, porcino, entre otros), mencionar si es pradera cultivada, para uso intensivo o pastoreo extensivo sobre pastos naturales o inducidos.

49.- Topografía.- Anotar el tipo de pendiente dominante del predio, tomada de los planos o por apreciación del valuador y su porcentaje. Ejemplo; predio con pendientes mayor o menor al x por ciento.

50.- Uso Actual.- Anotar el uso que se le da al predio al momento de la inspección física. Ejemplo: agrícola de riego, humedad, temporal, temporal estacional, granja acuícola, avícola, porcina, forestal, entre otros.

51.- Pedregosidad.- Escribir en términos de porcentaje la presencia de piedras en la superficie del suelo, de acuerdo a lo siguiente:

Nula: si es menor al 1%
Ligera: si es del 1 al 5%
Pedregoso: si es de 5 a 20%
Muy pedregoso: si es del 20 al 50%

52.- Tipo de Suelo.- Describir de manera general las características físicas del suelo, considerando su textura derivadas de las diferentes proporciones de presencia de arena, limo y arcilla. Ejemplo: suelo de color grisáceo, con textura franco areno-limoso. Así como de su profundidad y fertilidad (ver tabla de valores).

53.- Salinidad.- Anotar si el suelo del predio a valuar presenta o no, problemas de este factor de salinidad al momento de su inspección. Utilizar el siguiente criterio:

No se aprecia (si el suelo del predio no cuenta con manchas o lunares característicos de este problema).

Ligeramente salino (si en la superficie del suelo presenta algunas manchas o lunares).

Altamente salino (si su presencia es mayor del 50% de la superficie total del suelo), no permite el buen desarrollo de cultivos agrícolas.

54.- Clima.- Anotar el grupo según la clasificación de Köppen, los siguientes términos: Cálido, Cálido sub-húmedo, Húmedo y Templado.

55.- Sodicidad.- Se anota si en el suelo existe la presencia de soluciones alcalinas de tipo carbonato y bicarbonato de sodio, utilizar los términos siguientes:

No se aprecia (si el suelo del predio no cuenta con manchas o lunares característicos de este problema).

Ligeramente alcalino (si en la superficie del suelo presenta algunas manchas o lunares).

Altamente alcalino (si su presencia es mayor del 50% de la superficie total del suelo), no permite el buen desarrollo de cultivos agrícolas.

56.- Vegetación.- Se escribirá el tipo de vegetación existente en la zona donde se ubica el predio, ejemplo: Selva baja caducifolia, sub-caducifolia, perennifolia, pastizal natural, manglar, entre otros.

57.- Erosión.- Escribir si la pérdida del suelo se debe al viento (eólica), al agua (hídrica), utilizar los siguientes términos: no manifiesta; muy leve; leve; moderada; severa; muy severa.

58.- Disponibilidad del Agua.- Anotar si el predio a valuar esta dentro de un distrito de riego o si cuenta con infraestructura, ejemplo: pozo profundo, canales de riego, de tipo natural arroyos, ríos, laguna y si es automatizado por medio de cañón, aspersión, goteo, sifón, agua rodada, entre otros.

59.- Altitud.- Se escribe la altura en metros sobre el nivel del mar de donde se ubica el predio, ejemplo: 920 msnm.

60.- Precipitación Media Anual.- Anotar los coeficientes que corresponden a la zona geográfica donde se ubica el predio, se señalan los mm. de lluvia media anual, representativos para el estado de Nayarit.

61.- Denominación del Predio.- Se escribe el nombre con que se conoce regionalmente al predio: ejemplo "el platanar", "la cofradía" y "fracción del pitiyal".

62.- Temperatura Media Anual.- Se anotará el rango que corresponda a la zona donde se ubica el predio, se utiliza el termino de grados Celsius. Ejemplo: 28 °C.

63.- Restricciones.- Se anotarán todos aquellos factores físicos, naturales, legales que impidan el uso adecuado del predio, ejemplo: áreas protegidas, reservas de la biosfera, zonas restringidas para uso agropecuario, zonas en conflicto, etc.

64.- % de Humedad.- Anotar el rango de la humedad atmosférica que existe en la zona donde se ubica el predio, se representa en porcentaje y se da en función del clima y la vegetación existente. Ejemplo: 70% de humedad atmosférica.

65.- Servicios Públicos Municipales.- Indicar la infraestructura que el Municipio otorga: agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, etc.

66.- Medidas y Colindancias Según Escrituras.- Describir las medidas del perímetro del predio de acuerdo a su orientación y sus colindantes: pueden ser predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales, asentados en la escritura, etc.

67.- Medidas y Colindancias Físicas.- Se describen las medidas del perímetro del predio, tomando en cuenta su orientación geográfica, y sus colindantes pueden ser: predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales y demás datos obtenidos en campo.

68.- Superficie Según Escritura.- Indicar los metros cuadrados que tiene el predio de acuerdo al documento legal.

69.- Superficie Física.- Anotar los metros cuadrados del predio, los cuales fueron calculados mediante medidas físicas.

70.- Edad Aproximada de la Construcción.- Anotar los años cronológicos que tiene el inmueble desde que se construyó de acuerdo a documentación y/o a juicio del valuador.

71.- Vida Útil Remanente.- Indicar el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

72.- Instalaciones Especiales.- Aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble, como: Elevadores, montacargas, escaleras electromecánicas, equipo de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipo contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamientos, etc.

73.- Cultivo Establecido.- Anotar el nombre del cultivo sembrado en el predio al momento de su investigación.

74.- Valor del Mercado por Hectárea.- Escribir el valor comercial del predio investigado de acuerdo a la zona donde se ubica el predio.

75.- Otros.- Anotar alguna característica física no considerada del predio, que ayude a enriquecer la información obtenida en campo.



AVALÚO CATASTRAL RUSTICO

TRÁMITE

1

Fecha de expedición _____ **2** _____ Vigencia de avalúo _____ **3** _____

I.- ANTECEDENTES

Municipio 4	Localidad 5	Clave catastral 6	Clave catastral nueva 7
Nombre del propietario 8	Régimen de tenencia 9		
Nombre del solicitante 10	Coordenadas UTM 11		
Ubicación del predio 12			

<p>FOTOGRAFÍA PANORÁMICA</p> <p style="text-align: center;">13</p>	<p>CRÓQUIS DE LOCALIZACIÓN</p> <p style="text-align: right;">N ▲</p> <p style="text-align: center;">14</p>
---	---

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE \$ 15
CON LETRA: 16

SELLO

17

18



II.- GENERALIDADES DEL PREDIO

Capacidad de uso agrícola	19	Fislograffa	20
Capacidad de uso forestal	21	Vías de acceso	22
Capacidad de uso pecuario	23	Topografía	24
Uso actual	25	Pedregosidad	26
Características agronómicas	27	Salinidad	28
Clima	29	Sodicidad	30
Vegetación	31	Erosión	32
Disponibilidad de agua	33	Altitud	34
Precipitación media anual	35	Denominación del predio	36
Temperatura media anual	37	Restricciones	38
% Humedad	39	Servicios públicos municipales	40

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN ESCRITURAS	MEDIDAS Y COLINDANCIAS FÍSICAS
41	42
Superficie según escrituras	Superficie física
43	44

IV.- TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Clasificación de la construcción	45	Número de niveles	46
Edad aproximada de la construcción	47	Vida útil remanente	48
Estado de conservación	49	Otros	50



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Estructuras	Cimentación	51
	Muros	52
	Bardas	53
	Techos	54
	Entrepisos	55
	Escaleras	56
	Columnas y trabes	57
Complementos	Pisos	58
	Aplanados	59
	Carpintería	60
	Herrería	61
	Vidriería	62
	Muebles de cocina	63
	Muebles de baño	64
	Cerrajería	65
	Azotea	66
	Instalaciones	Sanitarias
Hidráulicas		68
Eléctricas		69
Acabados	Plafones	70
	Lambrines	71
	Zoclo	72
	Pintura	73
	Recubrimientos	74
	Fachada	75
	Instalaciones especiales	76

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO



VII.- ANEXO FOTOGRÁFICO

78

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Consta de:

79



VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

Fracción	Superficie Has.	Valor Unitario \$/ M2	Factores de Incremento o demérito	Motivo	Valor Parcial
80	81	82	83	84	85

SUB TOTAL (A)= **86**

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Superficie M2	Valor Unitario de reposición	Factores de demérito	Motivo	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
87	88	89	90	91	92	93

SUB TOTAL (B)= **94**

C) DE LAS ÁREAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL CASO DE CONDOMINIOS

Fracción	Superficie M2	Factor	Motivo	Valor Unitario	Valor Parcial
95	96	97	98	99	100

SUB TOTAL (C)= **101**



D) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

102

SUB TOTAL (D)= **103**

VALOR FÍSICO O DIRECTO (A)+(B)+(C)+(D) = **104**

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

105

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CATASTRAL \$ **106**

CON LETRA: **107**

XI.- DATOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

INVESTIGÓ EN CAMPO: **108**

ELABORÓ CÉDULA TÉCNICA: **109**

Vo. Bo. **110**

C.F. JESUS ENRIQUE RODRIGUEZ GARCIA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE VALUACION

GUIA DE LLENADO PARA LA EXPEDICION DEL AVALÚO CATASTRAL RÚSTICO

I.- ANTECEDENTES

- 1.- Trámite.-** Número de control asignado para iniciar el trámite.
- 2.- Fecha de Expedición.-** Anotar día, mes y año de elaboración del avalúo.
- 3.- Vigencia del Avalúo.-** Anotar día, mes y año de su caducidad.
- 4.- Municipio.-** Anotar el nombre del municipio en donde se ubica el inmueble avaluar.
- 5.- Localidad.-** Anotar el nombre de la localidad en donde se ubica el inmueble.
- 6.- Clave Catastral.-** Anotar el código de acuerdo carta, hoja, número de predio, municipio, localidad.
- 7.- Clave Catastral Nueva.-** Anotar la clave que le corresponderá en caso de que se haya modificado, producto de una fracción, fusión o corrección de clave por su ubicación geográfica.
- 8.- Nombre del Propietario.-** Escribir el nombre del propietario anteponiendo primeramente apellido paterno, apellido materno y nombres, y si es una persona moral o empresa anotar su nombre o razón social.
- 9.- Régimen de Tenencia.-** Anotar el régimen al cual pertenece el inmueble ejemplo: particular, ejidal, poseedor, federal, estatal, municipal y comunal.
- 10.- Nombre del Solicitante.-** Escribir el nombre de quien solicita el trámite, considerando apellido paterno, apellido materno y nombres.
- 11.- Coordenadas U.T.M.-** Anotar con número los datos de las coordenadas X y Y, obtenidas del G.P.S.
- 12.- Ubicación del Predio.-** Anotar de manera general su localización geográfica, tomando en cuenta el poblado más cercano al predio.
- 13.- Fotografía Panorámica.-** Insertar imagen fotográfica del inmueble a valuar.

14.- Croquis de Localización.- Insertar la imagen gráfica del entorno urbano, donde se ubica el inmueble (macro o micro localización).

15.- Valor Catastral del Inmueble.- Anotar con número el valor total del inmueble.

16.- Con Letra.- Escribir con letra el valor total del inmueble.

17.- Director General de Catastro.- Se anota el nombre del Director General y rúbrica del mismo.

18.- Sello.- Se imprime el sello oficial de la institución.

II.-GENERALIDADES DEL PREDIO

19.- Capacidad de Uso Agrícola.- Anotar si el predio es apto para la agricultura (clase del I al IV) e indicar en porcentaje su potencialidad y tipo de la misma. Ejemplo: agricultura intensiva de riego al 100% de la superficie del predio. Si el predio no es apto para este fin, se anotará el término **no aplica**. En este apartado se incluyen también los cultivos perennes y de huertos frutales.

20.- Fisiografía.- Escribir el nombre de la provincia o sub-provincia fisiográfica donde se localiza el predio, ejemplo: **Provincia de la Llanura Costera del Pacífico, Provincia de la Sierra Madre Occidental, Provincia de la Sierra Madre del Sur y Sistema Neovolcánico Transversal.**

21.- Capacidad de Uso Forestal.- Anotar si el predio motivo de valuar corresponde a la clase de suelo del V y VI e indicar la especie forestal que se explota ejemplo: pino, encino, roble, cedro, huanacastle, amapa, entre otros, e indicar en porcentaje su potencialidad y si comparte con otras especies vegetativas, ejemplo; **predio con bosque de encino y pino, acompañado de pastos nativos.**

22.- Vías de Acceso.- Anotar el tipo de vías terrestres próximas al predio, ejemplo: **carretera federal, carretera estatal, brecha, terracería, camino saca cosechas, entre otras.**

23.- Capacidad de Uso Pecuario.- Anotar el tipo de ganado que se explota en el predio (bovino, caballo, caprino, porcino, entre otros), mencionar si es pradera cultivada, para uso intensivo o pastoreo extensivo sobre pastos naturales o inducidos.

24.- Topografía.- Anotar el tipo de pendiente dominante del predio, tomada de los planos o por apreciación del valuador y su porcentaje. Ejemplo; predio con pendientes mayor o menor al x por ciento.

25.- Uso Actual.- Anotar el uso que se le da al predio al momento de la inspección física. Ejemplo: agrícola de riego, humedad, temporal, temporal estacional, granja acuícola, avícola, porcina, forestal, entre otros.

26.- Pedregosidad.- Escribir en términos de porcentaje la presencia de piedras en la superficie del suelo, de acuerdo a lo siguiente:

Nula: si es menor al 1%
Ligera: si es del 1 al 5%
Pedregoso: si es de 5 a 20%
Muy pedregoso: si es del 20 al 50%

27.- Tipo de suelo.- Describir de manera general las características físicas del suelo, considerando su textura derivadas de las diferentes proporciones de presencia de arena, limo y arcilla. Ejemplo: suelo de color grisáceo, con textura franco areno-limoso. Así como de su profundidad y fertilidad (ver tabla de valores).

28.- Salinidad.- Anotar si el suelo del predio a valuar presenta o no, problemas de este factor de salinidad al momento de su inspección. Utilizar el siguiente criterio:

No se aprecia (si el suelo del predio no cuenta con manchas o lunares característicos de este problema).

Ligeramente salino (si en la superficie del suelo presenta algunas manchas o lunares).

Altamente salino (si su presencia es mayor del 50% de la superficie total del suelo), no permite el buen desarrollo de cultivos agrícolas.

29.- Clima.- Anotar el grupo según la clasificación de Köppen, los siguientes términos: Cálido, Cálido sub-húmedo, Húmedo y Templado.

30.- Sodicidad.- Se anota si en el suelo existe la presencia de soluciones alcalinas de tipo carbonato y bicarbonato de sodio, utilizar los términos siguientes:

No se aprecia (si el suelo del predio no cuenta con manchas o lunares característicos de este problema).

Ligeramente alcalino (si en la superficie del suelo presenta algunas manchas o lunares).

Altamente alcalino (si su presencia es mayor del 50% de la superficie total del suelo), no permite el buen desarrollo de cultivos agrícolas.

31.- Vegetación.- Se escribirá el tipo de vegetación existente en la zona donde se ubica el predio, ejemplo: Selva baja caducifolia, sub-caducifolia, perennifolia, pastizal natural, manglar, entre otros.

32.- Erosión.- Escribir si la pérdida del suelo se debe al viento (eólica), al agua (hídrica), utilizar los siguientes términos: no manifiesta; muy leve; leve; moderada; severa; muy severa.

33.- Disponibilidad de Agua.- Anotar si el predio a valuar esta dentro de un distrito de riego o si cuenta con infraestructura, ejemplo: pozo profundo, canales de riego, de tipo natural arroyos, ríos, laguna y si es automatizado por medio de cañón, aspersión, goteo, sifón, agua rodada, entre otros.

34.- Altitud.- Se escribe la altura en metros sobre el nivel del mar de donde se ubica el predio, ejemplo: 920 msnm.

35.- Precipitación Media Anual.- Anotar los coeficientes que corresponden a la zona geográfica donde se ubica el predio, se señalan los mm. de lluvia media anual, representativos para el Estado de Nayarit.

36.- Denominación del Predio.- Se escribe el nombre con que se conoce regionalmente al predio: "el platanar", "la cofradía" y "fracción del pitiyal".

37.- Temperatura Media Anual.- Se anotará el rango que corresponda a la zona donde se ubica el predio, se utiliza el termino de grados Celsius. Ejemplo: 28 °C.

38.- Restricciones.- Se anotarán todos aquellos factores físicos, naturales, legales que impidan el uso adecuado del predio, ejemplo: áreas protegidas, reservas de la biosfera, zonas restringidas para uso agropecuario, zonas en conflicto, etc.

39.- % de Humedad.- Anotar el rango de la humedad atmosférica que existe en la zona donde se ubica el predio, se representa en porcentaje y se da en función del clima y la vegetación existente. Ejemplo: 70% de humedad atmosférica.

40.- Servicios Municipales.- Indicar la infraestructura que el Municipio otorga: agua potable, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, etc.

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

41.- Medidas y Colindancias Según Escrituras.- Describir las medidas del perímetro del predio de acuerdo a su orientación y sus colindantes: pueden ser predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales, asentados en la escritura, etc.

42.- Medidas y Colindancias Físicas.- Se describen las medidas del perímetro del predio, tomando en cuenta su orientación geográfica, y sus colindantes pueden ser: predios, calles, avenidas, áreas verdes, zonas federales y demás datos obtenidos en campo.

43.- Superficie Según Escritura.- Indicar las hectáreas que tiene el predio de acuerdo al documento legal.

44.- Superficie Física.- Anotar las hectáreas del predio, los cuales fueron calculados mediante medidas físicas.

IV.- TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

45.- Clasificación de la Construcción.- Describir la clasificación la cual puede ser: Moderna, antigua o mixta.

46.- Número de Niveles.- Anotar con número los pisos con los que cuenta el inmueble.

47.- Edad Aproximada de la Construcción.- Anotar los años cronológicos que tiene el inmueble desde que se construyó de acuerdo a documentación y/o a juicio del valuador.

48.- Vida Útil Remanente.- Indicar el residuo de la vida útil o económica total asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

49.- Estado de Conservación.- Anotar las consideraciones siguientes de las clasificaciones constructivas: Ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, recientemente remodelado, reconstruido, señalando las diferencias relevantes tales como: humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas, asentamientos y otras.

50.- Otros.- Construcciones de tipo especial, que no estén especificadas dentro de la tipología catastral.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURAS:

51.- Cimentación.- Anotar el tipo de cimentación según los planos estructurales y de no haberlos, se supondrá la cimentación lógica de acuerdo con el prototipo de construcción y la calidad de terreno en la zona; en caso de duda, se podrá indicar: aparentemente o supuestamente, ya sea mampostería, zapata aislada, zapata corrida, etc.

52.- Muros.- Escribir el tipo de material, espesor, refuerzos y si son de carga o divisorios; se indicará la altura cuando sea distinta de la normal y se dirá cuando tenga acabado aparente. Tipo de muro: de adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

53.- Bardas.- Escribir el tipo de material, espesor, altura y si tienen acabados aparentes, aplanados y pintura; remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio). De adobe crudo, ladrillo de barro rojo recocido, block de jalcreto, mixto, etc.

54.- Techos.- Anotar la descripción del sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, lamina galvanizada u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts.), medianos (4 a 6 mts), y grandes (más de 6 mts.) agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas.

55.- Entrepisos.- Mencionar el material, sistema constructivo; concreto macizo, losa reticular, pretensada, aligerada, bóveda catalana, bóveda de cuña, u otra, así como el tamaño de sus claros: pequeños (hasta 4 mts.), medianos (4 a 6 mts.) y grandes (más de 6 mts.), el sentido de apoyo, etc.

56.- Escaleras.- Indicar el material, sistema constructivo y uso (acceso principal, de servicio o uso común). Cuando sea necesario, se describirá el barandal y el pasamano y cuando haya deficiencias de diseño o de construcción, se deben de mencionar. Agregar si son interiores o exteriores.

57.- Columnas y Trabes.- Describir el tipo de estructura, mencionando materiales (muros de carga, trabes y columnas, de concreto armado o acero, etc.), así como el sistema constructivo, dimensiones de claros y alturas, secciones de trabes y columnas, cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

COMPLEMENTOS:

58.- Pisos.- Indicar el material (cerámica, mosaico de pasta de cemento, mármol, granito, duela, etc.), calidad y medida del piso.

59.- Aplanados.- Indicar el material y su calidad: yeso a regla y plomo, a reventón o a talochazo. Tirol planchado u otro acabado, repellados o aplanados de mezcla a regla y plomo, a reventón o a talochazo, en su caso señalar si son aparentes.

60.- Carpintería.- Describir el tipo de puertas, cocina integral: Se indicará la clase y calidad de madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay, cuando sea posible; si son de tambor o entabladas o si son de triplay o duela. **Guardarropas.-** Indicar la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tiene cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior. **Lambrines o plafones.-** Se indicará el material (triplay o duela), así como su calidad (pino, cedro, caoba, ciprés, etc.).

61.- Herrería.- Se indicará el material y su calidad: Ejemplo: aluminio "duranodic", anodizado color oro o natural; perfiles tubulares y su calibre, cuando sea posible; si es del tipo estructural y clase de perfiles: ligeros, medianos o pesados. Rejas y protectores indicando material y clase (ornamental, sencilla, forjada, etc.) En los casos en que los perfiles, de cualquier material sean especiales, se debe mencionar y también la dimensión de los claros.

62.- Vidriería.- Se indicará el tipo (vidrio sencillo, medio doble, cristal flotado, especial, etc.) y de ser posible, señalar el espesor.

63.- Muebles de Cocina.- Se escribe el tipo de muebles de cocina (tarja de acero inoxidable de una escurridera o de dos, extractor de humo y grasa) y si es económico, medio y lujo.

64.- Muebles de Baño.- Anotar si los de muebles que integran al baño son económico, medio y de lujo.

65.- Cerrajería.- Se indicará la calidad y en su caso la marca o marcas dominantes. Se mencionarán los cierra-puertas y bisagras hidráulicas, entre otros si son nacionales o extranjeras

66.- Azotea.- Se indicará si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas. En este renglón se informará sobre los pretiles, indicando material, sección y altura.

INSTALACIONES:

67.- Sanitarias.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material;

pvc, tubo de concreto, de barro, otros.

68.- Hidráulicas.- Se mencionará si son ocultas o aparentes y de que material. (Tubo de cobre, galvanizado, pvc hidráulico, otros).

69.- Eléctrica.- Se mencionará si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, si son normales o profusas y el tipo de salidas (de centro, en muros, spot, etc.). Si hay luz indirecta o plafones luminosos: tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero y calidad de unidades en él.

ACABADOS:

70.- Plafones.- Se indicará el material y su calidad: yeso o mezcla a regla y nivel, a reventón o al talochazo. Falso plafón de yeso y metal desplegado y si tiene tirol. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor.

En caso de plafones de madera, se indicará la calidad y tipo de ella; se tratará de describir el diseño.

71.- Lambrines.- Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, indicar tipo, mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

72.- Zoclo.- Mencionar zoclos indicando el material, calidad, medida y ubicación.

73.- Pintura.- Se indicará el tipo y de ser posible la calidad.

74.- Recubrimientos: Son principalmente las alfombras fijas al piso; de materiales ahulados o plásticos, tapices y telas en muros o plafones; corchos, micro madera, etc. se indicará calidad y si es posible marca y ubicación.

75.- Fachada.- Mencionar los materiales predominantes si son aparentes, si hay revestimientos; en su caso de granito, mármol, cantera, prefabricados, etc. Indicar medidas y profusión.

76.- Instalaciones Especiales.- Aquellas que se consideran adheridas al inmueble y como indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble, como: Elevadores, montacargas, escaleras electromecánicas, equipo de aire acondicionado, sistema hidroneumático, calefacción, subestación eléctrica, pararrayos, equipo contra incendio, cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamientos, etc.

Podrá ampliarse la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Este mismo apartado servirá para hacer la justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que en forma determinante incidan en el valor, tales como: edificaciones provisionales o de poca cuantía, que no influyan en el valor del inmueble; existencia de árboles, cimentaciones, construcciones en proceso que no justifiquen descripción detallada, restricciones que pesen sobre la propiedad, condiciones especiales, etc.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

77.- Consideraciones Previas al Avalúo.- observaciones generales tanto del terreno como de las construcciones del inmueble, así como el tipo de zona, clima, topografía, contaminación ambiental, etc.

En este apartado se expresará la justificación de la apreciación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado o todos aquellos aspectos relevantes del inmueble o zona, que en forma alguna incidan en el valor del inmueble en estudio.

Asimismo, se indicarán los criterios y procedimientos de valuación a utilizarse en la estimación del valor y en aquellos casos en donde alguno de ellos no aplicará, se darán las razones del porqué de ello:

VII.- ANEXO FOTOGRÁFICO

78.- Anexo Fotográfico.- Insertar fotografía de: Recámaras, sala, comedor, baño, cocina, si el inmueble está construido. Si es baldío; el entorno de la ubicación del predio a trazo de calle.

79.- Descripción de la Distribución del Inmueble.- Se indican las áreas del cual esta compuesto el inmueble: Ej. Sala, comedor, cocina, recámaras, baño, patio, etc.

VIII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

A) DEL TERRENO

80.- Fracción.- Indicar la parte que se divide virtualmente del total del terreno para su valuación.

81.- Superficie M2.- Anotar los metros cuadrados de la superficie total del terreno a valorar.

82.- Valor Unitario \$/M2.- Indicar el valor que se asigna por cada metro cuadrado del terreno.

83.- Factores de Incremento y Demérito.- Anotar los factores que incrementan o demeritan el valor del inmueble según sus condiciones actuales.

84.- Motivo.- Describir el motivo por el cual se incrementó o se demeritó dicho terreno como son: ubicación, topografía, calidad del suelo, dimensiones, servicios municipales, equipamiento urbano, etc.

85.- Valor Parcial.- Anotar el valor obtenido de multiplicar la superficie del terreno por el valor unitario y por su demérito.

86.- Sub-total (A).- Anotar la suma del valor parcial del terreno.

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

87.- Tipo.- Describir según su calidad y clasificación de la construcción.

88.- Superficie M2.- Anotar con número la superficie de construcción del inmueble.

89.- Valor Unitario de Reposición.- Escribir el valor que se le da a la construcción por metro cuadrado según su tipo.

90.- Factores de Demérito.- Anotar el factor de castigo que se le da a las construcciones según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, y porcentajes de avance de obra.

91.- Motivo.- Indicar según su edad y porcentajes de avance de obra, el estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, etc.

92.- Valor Unitario Neto de Reposición.- Anotar el resultado de multiplicar el valor unitario de reposición nuevo por su demérito.

93.- Valor Parcial.- Escribir el resultado de multiplicar el valor unitario neto de reposición por la superficie de construcción.

94.- Sub-total (B).- Escribir la suma del valor parcial de los diferentes tipos de construcciones dentro del mismo predio.

C) DE LAS ÁREAS COMUNES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL CASO DE CONDOMINIOS

95.- Fracción.- Describe la parte en que se divide el condominio de acuerdo a su tipología de construcción.

96.- Superficie M2.- Escribir los metros cuadrados de la superficie total construida a valuar.

97.- Factor.- Escribir el mérito o demérito que se le da a las construcciones según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, porcentajes de avance de obra, etc.

98.- Motivo.- Describir según su edad, estado de conservación, obsolescencia funcional, económica, porcentajes de avance de obra, etc.

99.- Valor Unitario.- Anotar el valor que se le da a la construcción por metro cuadrado según su tipo.

100.- Valor Parcial.- Anotar el valor que resulta de multiplicar la superficie de la construcción por el valor unitario y por su factor.

101.- Sub-total (C).- Anotar la suma del valor parcial de los diferentes tipos de construcciones dentro del mismo predio.

102.-D) Instalaciones Especiales, elementos, Accesorios y Obras Complementarias.- Escribir si las instalaciones como albercas, palapas, jacuzzi, portones eléctricos etc.

103.- Sub-total (D).- Escribir el valor de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y se suma el valor de las instalaciones que existan.

104.- Valor Físico o Directo (A) + (B) + (C) + (D).- Anotar la suma total de todos los subtotales del predio.

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

105.- Consideraciones Previas a la Conclusión.- Anotar los índices obtenidos en el estudio, en función del tipo de inmueble, factores de comercialización aplicables al caso, demérito por obsolescencias funcionales y/o económicas, que afecten al inmueble en su conjunto, razonando estos resultados para concluir el valor catastral.

X.- CONCLUSIÓN

106.- Valor Catastral.- Escribir el resultado de ponderar el valor físico de terreno y construcción, representando el precio más probable que puede tener el inmueble, indicándose el valor catastral en números redondos.

107.- Con letra.- Escribir con letra el valor catastral del inmueble.

XI.- DATOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

108.- Investigó en Campo.- Anotar el nombre y firma del técnico que realizó el trabajo en campo.

109.- Elaboró Cédula Técnica.- Anotar el nombre y firma del técnico que realizó la cédula técnica.

110.- Jefe del Departamento de Valuación.- Anotar el nombre del Jefe del Departamento y rúbrica del mismo.