



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**ACTUALIZACIÓN DE TABLAS DE VALORES
DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL
MUNICIPIO DE APIZACO, TLAXCALA**

TESIS

Que para obtener el grado de
MAESTRO EN VALUACIÓN

Presenta:

LINMAY HUERTA MORALES

Directora de tesis:

MTRA. MARÍA DE LOS ANGELES DÍAZ DE LEÓN

PUEBLA, PUE.

FEBRERO 2016



Oficio No. 0326/2014

C. LINMAY HUERTA MORALES

Pasante de la Maestría en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de tema de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **Actualización de tablas de valores de suelo y construcción para el municipio de Apizaco, Tlaxcala.** Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor a la Mtra. María de los Ángeles Díaz de León.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"

H. Puebla de Zaragoza, a 31 de enero de 2014.

M. I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO
DIRECTOR



C.c.p. Mtra. María de los Ángeles Díaz de León, Asesor del Tema de Tesis

C.c.p. Archivo

GJS/sco*

MTRO. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO.
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE
INGENIERIA DE LA B.U.A.P.
PRESENTE:

La suscrita **MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEÓN FLORES**, Directora del tema de tesis denominado: **“ACTUALIZACIÓN DE TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE APIZACO, TLAXCALA”**, presentado por la **C. ING. LINMAY HUERTA MORALES**, pasante de la Maestría en Valuación; se permite informar a Usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en autorizar la impresión de la misma ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaria de Investigación y Estudios de Posgrado.

Lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar.

A T E N T A M E N T E

Puebla, Pue., a 3 de Febrero de 2016



MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEÓN F.
Directora de Tesis.

c.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales.
c.c.p. Interesado.
c.c.p. Archivo

Índice	
Introducción	
Capítulo I	
1.1. Planteamiento del problema.	7
1.2. Hipótesis	8
1.3. Objetivo general	9
1.3.1. Objetivos específicos	10
1.3.2. Objetivos particulares.	10
1.4. Justificación	10
1.5. Metodología	11
Capitulo II Características del municipio de Apizaco	
2.1. Antecedentes	13
2.2. Ubicación geográfica	16
2.3. Población	18
2.4. Integración territorial	18
2.5. Disponibilidad de servicios en la vivienda	20
Capitulo III El Catastro	
3.1. Antecedentes	21
3.2. Concepto e importancia.	22
3.3. Tipos de catastro	24
3.4. Estructura y competencias del Catastro	25
3.5. Facultades	26

Capítulo IV Fundamento jurídico	
4.1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	28
4.2. Ley de información estadística y geográfica.	30
4.3. Ley general de bienes nacionales.	31
4.4. Ley general de asentamientos humanos.	31
4.5. Leyes estatales	33
4.5.1. Leyes municipales	33
Capítulo V La valuación	
5.1. Antecedentes	37
5.2. Concepto	38
5.2. Enfoques de la valuación	39
5.2.1. Consideraciones de los enfoques	40
Capítulo VI Zonificación de Apizaco	
6.1. Delimitación del área de estudio	41
6.2. Localidades	41
6.2.1. San Luis Apizaquito	42
6.2.2. Santa Anita Huiloac	46
6.2.3. Cerrito de Guadalupe	48
6.2.4. Colonia Morelos	49
6.2.5. Guadalupe Texcalac	49
6.2.6. Colonia San Isidro	50
6.2.7. Santa María Texcalac	51

6.3. Cabecera municipal	52
6.3.1. Fraccionamiento y conjuntos habitacionales en condominio	53
Capitulo VII Avalúos de bienes inmuebles	56
7.1 Conclusión	73
Anexos	75
Fichas técnicas de infraestructura y equipamiento del municipio de Apizaco.	80
Bibliografía	128

Introducción

En México, el impuesto predial es un gravamen que pagan todos los ciudadanos poseedores de una propiedad, lote, construcción o ambos con destinos comercial, industrial, para vivienda, entre otros.

El departamento de catastro, que se localiza en los municipios y en los estados del país, tiene la obligación y el derecho de registrar las construcciones y predios encontrados en su territorio, con ello se realiza un avalúo catastral, en el cual se calcula un valor de los predios e inmuebles, obteniendo así, un valor del suelo y de construcción.

A su vez, los avalúos catastrales sirven para calcular el impuesto predial de las construcciones y predios obteniendo un valor justo, en cuanto al monto del impuesto cobrado. El municipio es el encargado de administrar y cobrar el impuesto predial, así como de utilizarlo para la planeación y desarrollo de su territorio.

El municipio de Apizaco, Tlaxcala, no es la excepción en cuanto al cobro de impuesto predial, sin embargo, se ha presentado un rezago en la planeación de su territorio, ya que cuenta con valores de uso de suelo obsoletos, además de no contar con un departamento de catastro que sea guía en la organización de la misma.

Por los motivos antes mencionados, se tiene la necesidad de realizar la actualización de tablas de uso de suelo y construcción para que el municipio mantenga un cobro del impuesto predial justo, siendo justificable para todos los usos de suelo y construcciones en su territorio.

Para eso es necesario que el municipio conozca características de su territorio como: cartografía, datos estadísticos, tipo de construcciones, uso de suelo urbano (vivienda, comercio, producción industrial, agropecuaria y social), rural, infraestructura, registro de propiedades, características de predios y bienes ubicados en éste.

En el presente trabajo se plantea una organización del territorio, así como los usos de suelo y construcciones, tomando en cuenta infraestructura y equipamiento que el municipio ofrece a los habitantes.

Antecedentes

El impuesto predial es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos, así ha sucedido a través de la historia: desde la época prehispánica pasando por época Colonial, el tributo ha sido implementado y cobrado a los habitantes.

Con la Reforma Constitucional de 1917 se reconoce al municipio como Nivel de Gobierno, siendo un paso importante para reconocerlo como autónomo. Así en la Reforma Constitucional de 1983, que habla de la Municipalización de las Contribuciones Inmobiliarias, se reconoce la necesidad de fortalecer financieramente al municipio, como premisa fundamental para consolidar su autonomía.

Más tarde, en las Reformas a la Constitución Mexicana en 1999, con la modificación al artículo 115, mismo que regula el régimen municipal, se abren nuevas e importantes atribuciones para los municipios. Con esta reforma se hace necesario adecuar las legislaciones locales como el siguiente paso para materializar los avances que de ellas se derivan, en cuanto a finanzas públicas, obtiene las facultades de proponer los siguientes: las Cuotas y Tarifas aplicables a sus impuestos, Derechos y Contribuciones de Mejoras, las cuales incluirán en sus proyectos de Ley de Ingresos Municipal.

Esta implicación inmediata permite a cada municipio proponer una carga tributaria respecto de cada uno de sus impuestos, acorde con su condición económica propia.

Así los Municipios propondrán a la legislatura Local las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, con base en las cuales se les deberá pagar sus contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Los valores unitarios de suelo deberán ser equiparables a los de mercado, para cuyo fin las legislaturas Estatales en coordinación con los municipios respectivos adoptarán las medidas necesarias, correspondiendo a dichas Legislaturas.

El municipio de Apizaco no es la excepción a estas leyes, localizado dentro del estado de Tlaxcala y contando con una extensión territorial de 45.5 km², y con una población de 76 492 habitantes, es uno de los municipios más importantes del estado, ya que su nivel de industrialización y comercio, que en él se desarrollan, crece constantemente, haciéndose evidente la necesidad de una clasificación y actualización de sus valores de suelo y construcción para mejorar la recaudación de impuestos y con ello mejorar la infraestructura, equipamiento que le permita tener un mejor funcionamiento en su territorio.

Capítulo I

1.1. Planteamiento del problema.

Apizaco surge como un campamento ferrocarrilero en la década de 1860 y como punto de convergencia ferroviario, basando sus servicios en el sustento de los trabajadores del tren, aunque en ese entonces estos fueran del tipo rural.

Su rápido crecimiento, como consecuencia del ferrocarril, lo convirtió en un pujante centro comercial con recursos suficientes para que los vecinos se organizaran en la Sociedad Pro Municipio causando con esto su desarrollo.

El municipio de Apizaco se encuentra localizado en el estado de Tlaxcala, cuenta con 76 492 habitantes, según datos estadísticos de INEGI del 2010, es conocido en el estado de Tlaxcala como “ciudad modelo” por la traza urbana que presenta, aunque debido al crecimiento de la población en las zonas nuevas urbanizadas ha perdido dicho trazo.

Este es uno de los municipios más visitados por los habitantes del Estado, puesto que su aumento en cuanto a industrialización y comercio, le ha permitido tener un rápido crecimiento de su población y su actividad económica.

Esto ha provocado que el nivel de vida de sus habitantes y el uso de suelo sea diferente para distintos puntos del municipio, sin mencionar que las construcciones y los requerimientos en cuanto a infraestructura y equipamiento han aumentado y evolucionado de lo rural a lo urbano, aunado a una recaudación limitada en los impuestos. Todo esto provoca un crecimiento urbano no planeado en el territorio del municipio.

El catastro se define como el inventario de bienes. Una de sus funciones es: calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario, entonces decimos que este organismo es el encargado de la recaudación del impuesto predial para un municipio al igual que la asignación de los métodos y procedimientos para el cálculo de éste. Destacando, así, la importancia que un organismo de estos tiene en un municipio en la recaudación de sus impuestos.

El municipio de Apizaco ha presentado una mala recaudación de impuestos: no cuenta con una oficina de catastro como tal. La tarifa en las tablas de valores catastrales es manejada con una tabla de valores publicada en el periódico oficial desde 1989, siendo ésta la única localizada y sin modificación alguna desde dicha publicación, cabe mencionar que tampoco se cuenta con una ley catastral por parte del municipio o por el estado.

De ese modo, basándose sólo en la tabla de valores de uso de suelo y construcción publicada en 1989 y en lo que menciona la ley de ingresos del municipio, se establecen los montos para el cobro del predial en el municipio que nos interesa.

Por ese motivo, se considera que la inexistencia de catastro y de tablas de valores de suelo y construcción, en el Municipio de Apizaco, provoca la mala recaudación de impuestos, ya que los valores catastrales aplicados para la recaudación no son adecuados ni actuales, porque son obtenidos de valores obsoletos y no calculados según el desarrollo urbano del municipio.

Siendo evidente que, en la actualidad, las construcciones, el uso, la calidad, antigüedad, los beneficios de la actividad empresarial, la localización de los muebles e inmuebles, entre otros, no son valorizadas correctamente y recaudan un valor erróneo en cuanto a su predial, dando como resultado que al calcular el valor catastral sea inadecuado por no existir un análisis valuatorio verdadero en la determinación de los índices catastrales para las construcciones del lugar.

1.2. Hipótesis

El creciente cambio que ha sufrido el municipio de Apizaco ha provocado el requerimiento de nuevos y mejores servicios para sus habitantes, así como un buen funcionamiento de los mismos, por lo que se ve obligado a evolucionar en cuanto a recaudación de impuestos para obtener un sustento económico que permita expandir, rehabilitar y mejorar los servicios del lugar.

Actualmente el Municipio de Apizaco dentro de su estructura municipal no cuenta con una oficina de catastro, una ley catastral o con tablas de valores actualizadas para uso de suelo y construcción.

El municipio registra unas tablas de valores para suelo y construcción de 1989 publicadas en el Diario Oficial de la Federación, siendo estas muy básicas en su estructura. Apizaco es un municipio que ha evolucionado en su economía por su industrialización y comercio, eso ha causado un cambio en cuanto a uso de suelo y construcción, además de haber incrementado su número de habitantes. Con esto se considera que las tablas de valores existentes son obsoletas para calcular el valor catastral de una construcción o de un terreno.

Por lo anterior, es que se pretende actualizar las tablas de valores catastrales proporcionando un valor real, el cual sirva para el cálculo del suelo y construcción y poder, con lo anterior, estimar un impuesto predial real, mismo que podrá ser utilizado para las necesidades del municipio.

Es por eso que se requiere la modificación de las tablas de valores catastrales, con ello se pretende obtener mayores ingresos para el municipio, que puedan contribuir a la mejora, planeación y a tener una fuente datos del territorio que lleven al desarrollo del mismo.

1.3. Objetivo general

En Apizaco, el nivel económico ha estado en constante evolución por diversos factores. La industrialización y el comercio son algunos (factores) que hacen que el lugar cambie el uso de suelo y el de las construcciones. Por otra parte, su población va en aumento y se hace cada vez más evidente que, en cuanto a recaudación de impuestos, el municipio va a la baja, puesto que no se cuenta con las herramientas adecuadas para el cobro de ellos.

A través de la actualización de las tablas de valores catastrales del municipio de Apizaco, se pretende proporcionar una herramienta clave para incrementar los recursos económicos del ayuntamiento, esto en base a obtener un valor catastral

real de las construcciones y terrenos, facilitando la estimación de un valor real del impuesto predial.

1.3.1. Objetivos específicos

Identificar la infraestructura existente en el Municipio de Apizaco.

Determinar los tipos de construcciones existentes en el municipio de Apizaco.

1.3.2. Objetivos particulares.

Número de colonias existentes en el municipio de Apizaco.

Clasificación del tipo de construcciones en el Municipio.

Clasificación de infraestructura en el Municipio de Apizaco, por colonias.

Clasificación del uso de suelo en el municipio, localizando colonias

1.4. Justificación

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su Artículo 115, que los Municipios Administrarán Librementemente su Hacienda, ésta se compondrá, entre otros elementos, por las contribuciones que se establezcan sobre la propiedad inmobiliaria.

En la Reforma a la Constitución, del 23 de diciembre de 1999, a este artículo, establece, entre otros aspectos, que la responsabilidad de elaborar las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, así como la relación a proponer las tasas y tarifas aplicables a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, estarán a cargo exclusivamente de las Autoridades Municipales.

El catastro es un inventario de inmuebles que conforma un municipio, al igual que de infraestructura y el equipamiento del mismo, estando estructurado por un registro para la identificación, descripción, cartografía y valuación masiva de éstos para fines fiscales y de otros usos, procurando siempre la actualización permanente de las características cualitativas y cuantitativas de la tierra que den a

conocer la realidad inmobiliaria y la definan en sus diferentes aspectos y aplicaciones.

Esta información es necesaria para propósitos de la valuación de la propiedad que pueda permitir en su caso el traslado de dominio, compra-venta, donaciones, dación de pago y otros. Así como el pago de impuestos que corresponde.

El impuesto predial es una renta que grava los bienes inmuebles ubicado dentro del territorio de un municipio, y es parte importante de la recaudación del mismo. El impuesto en cuestión es estimado por medio del valor catastral de la propiedad, ya sea terreno o construcción o ambos.

El valor catastral es el valor del suelo y la construcción. Para determinar el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanas que le afecten; para determinar el valor de la construcción se tendrán en cuenta las condiciones del inmueble, su situación, su carácter histórico, su uso o destino, la calidad y antigüedad de la construcción y cualquier otro factor. Pero hay que tener en cuenta que el valor catastral no es un valor fijo y puede sufrir variaciones a lo largo del tiempo.

En Tlaxcala, el valor catastral es calculado a través de la Ley de Ingresos y, de esta misma forma, lo es para el municipio de Apizaco, pero con su respectiva ley. En ese sentido, en el municipio se cuenta con tablas de valores catastrales obsoletas que no sirven de base para estimar el pago de impuesto predial por tener una ley que es diversa y que se sustenta en diferencias establecidas por las condiciones del entorno del lugar. Por lo anterior, no existe una manera de corroborar si la cantidad fijada en su boleta predial es la adecuada y justa.

1.5. Metodología

Se revisará la ley de ingresos del estado de Tlaxcala y del municipio de Apizaco; así mismo, la existencia del instructivo para valuación catastral; los planos cartográficos y plan de desarrollo municipal; la infraestructura y el equipamiento con el que cuenta, llenando un formato por cada zona o sección de la traza urbana del municipio.

Se clasificará el tipo de construcciones tomando en cuenta características, calidad, estado de conservación, ubicación, uso del suelo y otros. Se clasificarán y analizarán todos los datos anteriores, sectorizándolos por localidad y se llenarán formatos que incluyan esta información de forma ordenada, según reglamento de catastro. Se tomará una muestra representativa de predios con construcciones a valuar para recabar datos generales (ubicación, manzana, propietario, construcción y otros) tomando datos en un formato. Se realizará un avalúo catastral de las muestras aplicando los valores propuestos.

Capítulo II Características del municipio de Apizaco

Se describe la historia así como aspectos importantes del municipio que permitan conocer su desarrollo en cuanto a infraestructura y equipamiento, tomando en cuenta datos estadísticos que son necesarios para que denotar su crecimiento.

También se menciona la constitución geográfica del municipio, sus colonias, fraccionamientos, los tipos de vivienda con los que se cuenta y otros aspectos para conocer su medio.

2.1. Antecedentes

La región de Apizaco, al igual que otras de Tlaxcala, no escapó a la penetración española procedente de Puebla, quedando así hacendados en estancias, ranchos y haciendas.

Entre 1701 y 1714, por la sucesión del trono español a la muerte de Carlos II, Felipe IV, duque de Anjou, solicitó un “donativo” de 100 pesos por hacienda y 50 pesos por rancho o estancia para realizar un censo de estas propiedades en las provincias que integraban la Nueva España (Tlaxcala cuna de la nación, 2011, <http://www.tlaxcala.gob.mx>). Gracias a ese censo conocemos que en Apizaco había 25 haciendas y ranchos.

El viejo camino de Veracruz a México, que pasaba por Apizaco, era la ruta mediante la que los comerciantes del altiplano intercambiaban sus productos con los del Golfo de México, e incluso con los de Centroamérica. Fue el camino que usaron los recaudadores de tributos tenochcas, cuando expandieron la dominación hacia otros horizontes más lejanos. A lo largo de este punto caminero fueron surgiendo ventas y posadas para los viajeros.

La importancia de esta ruta de diligencias y de carretas llegó a ser tan destacada durante la Colonia, que el virrey José Iturrigaray concesionó el camino a los comerciantes del Consulado de Veracruz, para que mantuvieran y repararan el tramo entre el puerto y la población de Perote.

Tlaxcala, por encontrarse en medio de los puntos terminales, vio surgir, a la usanza española, ventas y campamentos que servían de descanso a viajeros y a conductores de diligencias y carretas.

A fines de 1857, se contrata al ingeniero Andrew Talcott para que se encargara del levantamiento topográfico de la ruta que debía seguir el Ferrocarril Mexicano de Veracruz a la ciudad de México, pues se presentaban dos alternativas: La de Veracruz-Jalapa-Puebla-Ciudad de México, o Veracruz-Orizaba-Puebla- Ciudad de México. Quedando como la segunda aceptada por recomendaciones políticas (Alejandro García, 2010. "Mirada ferroviaria", núm. 18, pág. 6-7).

En el caso de la ciudad de Puebla¹ se reunieron los hombres más prominentes de negocios, y los más destacados abogados. Uno de ellos argumentó que a la ciudad de Puebla "no reportaría más beneficios el paso del tren, que el ruido molesto del silbato y el humo de la locomotora". Así, se decidió que la vía de Veracruz a México pasara por Apizaco, Huamantla y Tlaxcala, quedando como proyecto un ramal de Apizaco a Puebla. Ante la negativa de los poblanos.

Se proyectó que al tramo México-Apizaco sería inaugurado el 1º de septiembre de 1866, pero hubo que posponer la fecha por falta de seguridad. Las relaciones entre el gobierno imperial y la empresa, entraron en un período de franco deterioro, pues ésta suspendió las obras al darse cuenta que el Imperio no sobreviviría.

Los técnicos del ferrocarril y los empresarios, decidieron construir el tramo Ciudad de México-Apizaco. Para ello establecieron un campamento en la región, al que simplemente le adjudicaron el nombre de la población más cercana: San Luis Apizaco. Ésta, más tarde, terminaría en diminutivo, y el campamento se apropiaría del nombre. Nunca pensaron los técnicos del riel que estaban fundando una de las más importantes ciudades de la República Mexicana.

Los terrenos donde se estableció el campamento y posteriormente la estación de

¹ Alejandro García, 2010. "Mirada ferroviaria", núm. 18.

Apizaco, pertenecían en su mayoría a la hacienda de San Diego Apatlahuaya, del municipio de Santa Cruz Tlaxcala.

Las primeras construcciones habitacionales aparecerían en 1866, donde hoy se encuentra la casa redonda del Ferrocarril Mexicano.

El 5 de mayo de 1867, la línea de México hacia Apizaco fue cortada en tres lugares, y además fue saqueada la bodega de Tlatelolco-Buenavista. El 21 de junio de ese año, la ciudad de México quedó en manos del general Porfirio Díaz; el 15 de julio el presidente Benito Juárez regresó a la ciudad de México. Una vez restaurada la República, Apizaco se convirtió en el centro tanto de la construcción del tramo México-Puebla, como del correspondiente México-Paso del Macho, Veracruz (Alejandro García, 2010. "Mirada ferroviaria", núm. 18, pág. 7-8).

Fue inaugurada el 9 de septiembre de 1867. Así Apizaco es un punto de convergencia ferroviaria. Adquiriendo importancia económica y de transporte de mercancía.

Apizaco se fue consolidando. En enero de 1873 fue trazada la ciudad por el ingeniero agrimensor Antonio P. Castilla. La traza consistió en la lotificación de 100 solares con una extensión de 1 933.7 varas cuadradas cada uno, que fueron vendidos a los colonos a precios "módicos". Asimismo, se fijaron lotes de dimensiones similares para los servicios públicos y se introdujo el agua potable desde los manantiales de la hacienda de Apatlahuaya 15 (Alejandro García, 2010. "Mirada ferroviaria", núm. 18, pág. 11-12).

Pero no sólo las comunicaciones ferrocarrileras que dieron origen a Apizaco fueron impulsadas en las postrimerías de la Reforma. El visionario gobernador Miguel N. Lira y Ortega, solicitó autorización al Congreso del estado para que el Ejecutivo estatal erogara lo necesario para la reconstrucción de un camino más recto entre la capital Tlaxcala y la construcción de escuelas en la población de Apizaco.

La estación de Apizaco fue considerada una sección política del municipio de Tetla, Pero su rápido crecimiento, como consecuencia del ferrocarril, la convirtió

en un pujante centro comercial con recursos suficientes para que los vecinos se organizaran en la Sociedad Pro Municipio Barrón Escandón, llevando a cabo las gestiones pertinentes ante el gobernador y el Congreso local. Con fecha 9 de mayo de 1873, fue expedido el decreto No. 31 por el gobernador Melquiades Carbajal, estableciendo el municipio de Barrón-Escandón, con la estación de Apizaco, como cabecera.

Así en 1871, la estación de Apizaco² contaba con una población de 500 vecinos, pero para 1905 el municipio de Barrón Escandón reportaba una población de 4180 habitantes y su cabecera, Apizaco, 2504. Este incremento poblacional fue consecuencia de la anexión de nuevas localidades, constituyendo la estación ferroviaria un atractivo para nuevos pobladores.

Apizaco, a lo largo de su historia, mostró un camino ascendente que la ha llevado a ser considerada una de los municipios de mayor desarrollo urbano en el estado.

2.2. Ubicación y geografía

El municipio de Apizaco se encuentra ubicado a los 19° 25' de latitud norte y 98° 08' de longitud oeste, con una altitud media de 2 380 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con el municipio de Tetla de la Solidaridad, al este con Xaloztoc y Tzompantepec, al sur con los municipios de Santa Cruz Tlaxcala y Amaxac de Guerrero; y al oeste con Yauhquemecan y Muñoz de Domingo Arenas.

Comprende una superficie de 43.46 kilómetros cuadrados, lo que representa el 1.09 por ciento del total del territorio estatal, el cual asciende a 3,991.14 kilómetros cuadrados.

El relieve presenta zonas planas, que comprenden el 45.0 por ciento de la superficie total, zonas accidentadas que abarcan el 30.0 por ciento y se localizan al norte del municipio, zonas semiplanas, que ocupan el 25.0 por ciento restante de la superficie localizándose al sureste y parte norte del municipio.

² *Ibid.*

En el territorio del municipio cruzan cuatro ríos, estos son: Zahuapan, con un recorrido de norte a sur y una distancia de 4.5 km., Texcalac, que recorre el municipio de oriente a poniente con una distancia de 2 km., Atenco, cuyo nacimiento se da en el municipio de Tetla, atraviesa el municipio desde la parte norte hasta vincularse con el Texcalac, y con un recorrido de 6.5 km. El río Apizaco surge de la unión de los dos últimos ríos mencionados y continúa su curso hacia la parte sur del municipio, con un recorrido aproximado de 4.3 km. Además, cuenta con un manantial que da origen a la laguna de Apizaquito, ubicada en la parte norte del municipio, y como afluente da mayor caudal al río Texcalac.

El clima se considera templado subhúmedo, con lluvias en los meses de mayo a octubre con una temperatura máxima de 22.6 °C. La dirección de los vientos es de norte a sur.

Los suelos en el municipio están clasificados por cuatro grandes tipos: los cambisoles o tepetate, fluvisoles, que contienen sedimentos aluviales poco desarrollados, litosoles en donde se encuentra roca a menos de diez cm. de profundidad y gleysoles, donde se encuentra agua subterránea poco profunda.

De acuerdo al uso actual del suelo en el municipio, la superficie ocupada por las unidades de producción rural es de 4 408 hectáreas, área que representa el 1.8 por ciento de la superficie total del estado. De tal extensión, 3 030 hectáreas, el 68.8 por ciento constituyen la superficie de labor, es decir, las tierras dedicadas a cultivos anuales o de ciclo corto, frutales y plantaciones. Por lo que toca a pastos naturales, había un total de 1 176 hectáreas que son dedicadas a la ganadería y 202 hectáreas sin vegetación. (Anuario Estadístico del Estado de Tlaxcala, edición 1999).

2.3. Población

El municipio de Apizaco registró 67 675 habitantes al 14 de febrero de 2000, de acuerdo con los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, esta cifra es superior en 30.8% a la registrada en 1990 que fue de 51 744 habitantes.

Por otra parte, el municipio aporta 7.0% de la población total del estado, y ocupa el segundo lugar de los municipios más poblados de la entidad, 10 años atrás ocupó el tercer lugar.

Durante el decenio de 1970 a 1980 la población del municipio se incrementó en términos absolutos en 10 922 habitantes, con una tasa de Población total del municipio, 1970 – 2000 Tasa de crecimiento promedio anual de la población de 1970 a 2000 crecimiento promedio anual de 3.34, que fue la más alta de las últimas tres décadas. De 1980 a 1990 el incremento poblacional fue de 13 850 personas con una tasa de crecimiento de 3.24 %, lo que muestra un ritmo de crecimiento menor al del decenio anterior.

2.4. Integración territorial

Con una extensión territorial aproximada de 43.5 km², el municipio de Apizaco cuenta con un total de veintitrés regiones pobladas de las cuales 15 tienen menos de 100 habitantes, y en ellas reside sólo 0.3% del total de la población municipal; 3 localidades tienen entre 2 500 y 5 499 habitantes, que en conjunto significan 20.8% de la población total, que son Santa María Texcalac, que tiene más de 5 mil habitantes, Santa Anita Huiloac, con un poco más de 4 800 y San Luis Apizaquito con casi 4 mil personas. Por último, la cabecera municipal que es la localidad más poblada, cuenta con un total de 48 049 personas, quienes representan 71% de los residentes del municipio.

El municipio de Apizaco cuenta con siete localidades principales, cada una con su presidencia de comunidad para tener una mayor organización: el Cerrito de Guadalupe, Colonia José María Mórelos, Colonia San Isidro, Guadalupe Texcalac, San Luis Apizaquito, Santa Anita Huloac, Santa Maira Texcalac. Éstas se encuentran aledañas al municipio y dos de ellas son las que tienen mayor influencia económica y poblacional en el municipio: Huiloac y texcalac, mientras el centro del municipio es llamado cabecera municipal.

La cabecera municipal consta de numerosos fraccionamientos y colonias. En este trabajo se dividirán en cuatro sectores enumerados de la siguiente manera:

El sector uno tiene doscientas veintiséis manzanas; el sector dos, treinta y un manzanas; sector tres, ciento cuarenta y nueve manzanas y, el sector cuatro, siete manzanas.

La cabecera municipal de Apizaco, se integra por un gran número de comercios, algunos, inclusive, con más de 30 años de existencia. En la actualidad algunos están siendo ampliados y remodelados. Por otra parte, también existe construcción de vivienda, nueva viviendas, centros comerciales o ampliaciones de estos. También se observa vivienda económica, popular, tradicional, media, residencial al igual que terrenos baldíos, edificios de tres niveles o cuatro con uso habitacional y comercial, bodegas, estacionamientos, entre otros.

En cuanto a equipamiento se encuentran escuelas, clínica de seguro social, centro de salud, iglesias, biblioteca, parques, centros deportivos, centros comerciales.

En las localidades se encuentra la existencia de fraccionamientos y de vivienda económica, popular, tradicional, media y algunas viviendas residenciales.

El equipamiento en éstas son escuelas, centro de salud, canchas de básquetbol, fútbol, parques.

De manera general se describirán las vivienda y equipamiento con los que se cuenta en el municipio de Apizaco, considerando que es un territorio que se ha desarrollado vertiginosamente y seguirá desarrollándose en cuanto a economía, comercio y vivienda, siendo en esos rubros el segundo municipio más importante del Estado. Por lo anterior, es importante que se preste atención en cuanto a la urbanización de los siguientes años para que el municipio pueda brindar servicios de calidad a sus habitantes.

Teniendo en cuenta ese aspecto, se deben recabar datos específicos geográficos, de infraestructura, terrenos, tipos de vivienda, uso de suelo, entre otros que puedan contribuir a una valuación correcta y justa, teniendo como resultado una mejor recaudación de impuestos de catastro, realizando un plan de desarrollo que garantice su mejora.

2.5. Disponibilidad de servicios en la vivienda

En Apizaco los servicios como agua entubada, energía eléctrica y drenaje se encuentran disponibles en más de 94% de las viviendas del municipio; resalta el de energía eléctrica en 98.6%, agua entubada en 95.6%, y se dispone de drenaje en 94.3% de las casas (INEGI. Anuario Estadístico del Estado de Tlaxcala, edición 1999).

Las viviendas que carecen de esos servicios son 32 en todo el municipio, cantidad que representa 0.2 %. Las que disponen de los tres servicios: agua entubada, energía eléctrica y drenaje son 13 922, cifra que representa 91% del total de las viviendas (INEGI, Perfil Sociodemográfico de Tlaxcala, Pág. 57).

El Municipio de Apizaco cuenta con un total de 7 sistemas que abastecen de agua potable, integrados por 10 pozos y un manantial. Estos sistemas proporcionan servicio a través de 14 259 tomas domiciliarias.

En cuanto al servicio de energía eléctrica que recibe el municipio en las localidades, lo suministra la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta energía se distribuye a través de 14 602 tomas domiciliarias, 3 544 tomas comerciales, 61 tomas industriales y 260 tomas de otros usuarios (INEGI. Anuario Estadístico del Estado de Tlaxcala, edición 1999).

El municipio cuenta con carreteras federales, estatales y caminos rurales, que permiten una adecuada comunicación entre sus poblados como el trocal frontal pavimentado de 10 km., caminos que funcionan como alimentadoras estatales pavimentadas (28.4 km.), caminos rurales revestidos (23.1 km.).

La cabecera municipal que en un 88% sus caminos son de pavimento, adocreto o carpeta asfáltica, por lo que sólo el 12^o% de sus caminos son de terracería en malas condiciones.

Capitulo III El Catastro

Es un sistema de información territorial, contiene datos que permiten hacer diferentes tipos de estudios, entre ellos: la planificación para el desarrollo de los estados o municipios. Con esa planeación se pueden aprovechar mejor los recursos económicos en su territorio, brindando mejores servicios públicos a los habitantes y generando una mejor captación de recursos económicos.

Por ello es de suma importancia tener conocimiento de la información que contiene el catastro, cuál es su función, así como su importancia y otros aspectos necesarios para poder entender por qué cada municipio debe contar con un departamento de catastro, al igual que el estado.

3.1. Antecedentes

En la historia de las civilizaciones se pueden encontrar datos acerca de los antecedentes del catastro. Su historia comienza en Mesopotamia desde el año 1600 A. de C., elaborando un plan catastral: identificando las propiedades y dando una descripción del territorio, tal como aparece en la tablilla “caldea”. En Egipto, en el año 3000 A de C., se establecen límites parcelarios cuando el río Nilo inundaba las tierras. Más tarde, en Inglaterra, cuando Guillermo el Normando despoja de sus tierras a los primitivos dueños y las reparte entre los señores feudales creando el Doney’s Day Book. En Francia se dictan un cuerpo de leyes impositivas de catastro grabando los predios rústicos llamado acuario. Ya en la época moderna se crea el Código Napoleónico que contenía las leyes romanas que adecuaron a su época. Para 1791 se elabora un catastro general y en 1793 se presenta un plan de organización del catastro de todas las tierras.

En México, los Aztecas ya tenían un sistema de catastro con un sistema de medidores que llamaban Tlaltamachiuque (los actuales predialitas), auxiliados por personas llamadas Tlacuilal, quienes dibujaban los planos basados en una medida agraria llamada Cotacatl. Estas tierras estaban divididas para fines jurídicos, económicos, administrativos y fiscales, teniendo la siguiente

clasificación: Tlaltocatlalli (tierra de templos), Topantlalli (tierra de templos), Pillalli (tierra de nobles), Michimalli (tierra de guerra), Altepatlalli (propiedad comunal).

En tiempos de la colonia, en la Nueva España, existía un catastro que promovía Carlos I, en 1517, más tarde, Felipe II se basa en un catastro parcelario con cartógrafos y matemáticos, siendo éste utilizado para las leyes de reforma.

Ya en la época porfirista hubo muchas creaciones de catastro, pero fue hasta 1898 que se aceptó la primera ley de catastro. En la época de la revolución mexicana se impulsa la creación por entidad federativa con sus leyes y reglamentos.

3.2. Concepto e importancia

Etimológicamente, la palabra catastro se deriva del latín *capistratum*, con raíz en *caput*, que significa “cabeza” y que se consideraba en la organización del pueblo romano como una “lista o inventario por cabeza”, con el tiempo la palabra devino en *catastrum*, que quiere decir: “registro de parcelas gravables”, así catastro es el “inventario o censos analítico de la propiedad raíz inmueble” (INAP-BANOBRAS: 1989, Pág. 4).

Entonces el catastro determina aspectos básicos que caracterizan cualquier porción de tierra y construcción de uso social o productivo en propiedad particular, de asociación y del estado haciéndolo a través de distintas técnicas y métodos que permiten ubicar físicamente cada predio o parcela en la que se haya dividido la tierra y su construcción asociada para poder detectar la forma, dimensiones y uso, construyendo con esto una descripción y evaluación del conjunto de bienes inmuebles de una extensión territorial.

Para los municipios, el catastro tiene una función de administración pública encaminada a un cúmulo de información de la propiedad raíz, permitiendo con esto realizar tareas administrativas hacendarias, fiscales, económicas, de planeación, entre otras. Pudiendo con ellos plantear una configuración de un sistema de registro con datos necesarios de los distintos inmuebles.

Así, el catastro es un instrumento de saneamiento de las finanzas públicas municipales con base ordenada y sistematizada de la información de la propiedad raíz del territorio del municipio, siendo también una fuente de conocimiento esencial para la formulación, viabilidad, instrumentación y evaluación de diversos proyectos de desarrollo municipal como: agua potable, alcantarillado, alumbrado público, calles, parques, jardines, edificaciones, construcciones, regularización de tenencia de la tierra, además de ser clave en el cobro de impuestos a la propiedad inmobiliaria.

Hoy en día, los municipios del país han sufrido cambios en su estructura política, económica, social y administrativa, implicando que la gestión catastral se torne compleja. Un aspecto importante es el creciente urbanismo sin control, lo que puede causar un crecimiento anárquico y poco beneficio para el ayuntamiento de no controlarse, provocando problemas de conurbación, mayor demanda de servicios públicos y descompensar la estructura socioeconómica y ecológica de los municipios.

Es aquí donde el catastro se hace importante, pues a través de él pueden ser analizadas y evaluadas cuestiones que dan conocimiento exacto de la situación permitiendo la recopilación de datos de la propiedad del municipio en inmuebles, terrenos que son utilizados para fines habitacionales, productivo, sociales o con beneficio comunitario, es decir que es un apoyo estratégico de información en la toma de decisiones en la administración pública para lograr el beneficio de la comunidad.

Además, es el mecanismo idóneo para la administración de las contribuciones que marca el artículo 115 Constitucional respecto a la propiedad inmueble porque permite contar con la información que está destinada para el cobro del impuesto predial, así como: divisiones, consolidaciones, mejoras, traslados de un bien inmueble. Convirtiéndose así en un medio de captación de recursos financieros que contribuyen a la mejora de su territorio o del estado y fortaleciendo la capacidad de administrar sus haciendas a los municipios.

3.3. Tipos de catastro

Urbano

Es el censo de la propiedad raíz para confeccionar un conjunto de datos físicos, económicos, jurídicos y personales (INAP-BANOBRAS: 1989, Pág. 7).

Este censo o lista de los bienes urbanos deberá contener la información necesaria para su localización, trazo, qué entidades los comprenden y personas los integran, valor económico, servicios públicos con que cuentan o existen en el territorio que concentran las ciudades más importantes o con una población numerosa, así como las actividades comerciales, industriales y de servicios existentes al igual que la demanda creciente de servicios públicos que requieren.

Rústico

Localizado en el ámbito rural donde el territorio se encuentra con escaso desarrollo económico, pero con gran cantidad de actividad primaria como la agricultura y la ganadería. Teniendo en su censo territorios estatales y municipales que se dediquen a actividades agropecuarias y de asentamientos humanos en estas áreas. Pero en función de características específicas del territorio en régimen de tenencia de los terrenos, uso del predio, indicadores agrológicas, localización geográfica y características físicas.

Por lo tanto, el catastro con fundamento jurídico enunciado más adelante en este texto se clasifica en dos: estatal y municipal.

Estatal: es aquel que sirve de soporte técnico y administrativo para los planes del gobierno, ya sea financiera o de consulta para el desarrollo municipal porque es una base de datos de los municipios, sirviendo en la explotación máxima de sus recursos. Así, el estado norma la actividad catastral, la administra, integra y actualiza la información de los municipios urbanos y rustico, también capta las características territoriales y jurisdiccionales en cada municipio guiando a los mismos en levantamientos, valuaciones, tabuladores, planes de desarrollo, regularización y tenencia de la tierra, etc.

Municipal: fundamentado en el artículo 115 de la constitución política de los estados Unidos Mexicanos de que el catastro debe ser administrado por el municipio. La realidad es que está limitado financieramente, económicamente y técnicamente, ya que es un función compleja y costosa. Aunque con la recaudación del impuesto, aun cuando no esté actualizado, el ayuntamiento resulta favorecido, pues son ellos los que pueden administrar esos recursos.

Su función es de asegurar levantamientos precisos, organizar el cobro de impuesto predial, cambio de dominio de tierras, entre otros, donde la coordinación del estado y el municipio son importantes para la viabilidad y ejecución del catastro, porque se fortalece el catastro mejorándolo en su calidad de información y, con ello, sea más factible la actividad fiscal del catastro y pueda fortalecer sus finanzas.

3.4. Estructura y Competencias del Catastro.

Los Catastro en los estados de la república mexicana se integran de la siguiente forma:

Un Órgano de Catastro Estatal, a cargo del Ejecutivo del Estado, que norma la actividad catastral que integra el Sistema de Información Catastral del Estado y actualiza a los Catastros urbanos, rústicos y municipales, para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos socioeconómicos y de planeación. Debe mencionarse que hay casos en que solo existe este órgano teniendo todas las funciones catastrales a su cargo.

Un Catastro por cada municipio, que realiza las actividades necesarias para integrar el Sistema de Información Catastral y cuyo contenido contempla datos estadísticos de las funciones técnicas, analíticas, valorativas, recaudatorias y que son registradas de los predios ubicados en su territorio, con fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

Así los Catastros Municipales, en sus jurisdicciones, contendrán los registros de información siguientes: Físico y técnico del terreno: ubicación, linderos,

colindancias, superficie, uso y valor catastral; Físico y técnico de la construcción: superficie, tipo, estado de conservación, edad, uso, destino y valor catastral; Administrativo: Datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad, nombre del propietario o poseedor, nacionalidad, registro federal de contribuyente y domicilio para oír notificaciones y recibir documentos del propietario o poseedor; Geográfico: La información geográfica, geodésica, topográfica, fotográfica, aerofotográfica, de zonificación y regionalización; Económico y estadístico: nivel socioeconómico, equipamiento, infraestructura, servicios disponibles y rentabilidad en los predios de la zona; Jurídico: régimen y tenencia de la tierra; y Histórico: Cronología registral y catastral de los predios.

De haber una modificación que se generé en los registros de los catastros municipales deberá hacerse del conocimiento al Catastro Estatal.

3.5. Facultades

Tomando como referencia la Ley de Catastro del Estado de Morelos, por considerarla representativa de la mayoría de leyes sobre esta materia, vigentes en todo el país, son autoridades en materia de Catastro, en sus respectivos ámbitos: el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos del Estado en sus respectivas jurisdicciones Municipales.

Las atribuciones del Consejo Estatal Catastral son:

Proponer a los Ayuntamientos del Estado, las normas para llevar a cabo la captación, procesamiento, presentación y difusión de la información catastral, así como los demás criterios sobre los elementos operativos que permitan realizar con mayor eficiencia las actividades catastrales a cargo de los Ayuntamientos, con el objeto de procurar de igualar las funciones catastrales en el Estado;

Proponer a los Gobiernos Municipales criterios generales sobre las tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Requerir de los Ayuntamientos e Integrar toda la información correspondiente a las actividades que realicen los Ayuntamientos e inherentes al Catastro de los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales en el territorio del Estado, tales como las de deslinde,

Mantener actualizada la información a que se refiere la fracción anterior, para fines técnicos, geográficos, estadísticos, económicos, jurídicos, sociales e históricos; así como de planeación para el desarrollo; En cuanto a los Municipios, en ellos recaen fundamentalmente las labores sustantivas del Catastro, como, por citar las más importantes:

Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción; describir, deslindar, identificar, clasificar, valorar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales de particulares o bien sean de ámbito Federal, Estatal o Municipal, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio; conocer los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el Catastro Municipal, actualizando sus modificaciones; mantener actualizados los planos reguladores de las ciudades y poblaciones que forman el Municipio, en coordinación con las Autoridades estatales competentes; controlar el padrón catastral de acuerdo con las clasificaciones de administración pública y registro que se determinen; formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio, autorizando deslindes, levantamientos, cálculos topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como determinar el valor catastral de los mismos, esto último, en función de las bases y lineamientos que apruebe el Poder Legislativo del Estado.

Capítulo IV Fundamento jurídico.

Las primeras leyes de catastro en el país aparecen a finales del siglo XIX, en primer término Morelos en el año de 1880, continuándole Puebla, Oaxaca, Chiapas y Distrito Federal. Durante la primera mitad del siglo XX la mayoría de los estados (21) publicaron sus legislaciones catastrales (Catastro Estatal y Municipal Diagnóstico del Marco Legal, INEGI, 2011, Pág. 1).

Por lo tanto, el catastro está realizado por el sector público y tienen fundamento jurídico en las reformas catastrales de 1999, en el Artículo 115 Constitucional en donde se dice que los ayuntamientos propongan a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores para el cobro de sus contribuciones, así se hace mención de lo siguiente:

4.1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendida dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

Fracción IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes

Artículo 36. Son obligaciones del ciudadano de la República:

Fracción I. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinen las leyes.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad:

XIX. Para fijar las reglas a que debe sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de éstos;

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

IV. Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la

Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia;

Artículo 121. En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

4.2. Ley de información estadística y geográfica.

Artículo 3o.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I.- Información Estadística: el conjunto de resultados cuantitativos que se obtiene de un proceso sistemático de captación, tratamiento y divulgación de datos primarios obtenidos de los particulares, empresas e instituciones sobre hechos que son relevantes para el estudio de los fenómenos económicos, demográficos y sociales;

II.- Información Geográfica: el conjunto de datos, símbolos y representaciones organizados para conocer y estudiar las condiciones ambientales y físicas del territorio nacional, la integración de éste en infraestructura, los recursos naturales y la zona económica exclusiva.

Y las demás fracciones.

Reglamento de la ley agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

Artículo 127.- La postura legal de los terrenos nacionales con vocación agropecuaria, se fijará con base en el avalúo que realice el Comité Técnico de Valuación de la Secretaría; y tratándose de terrenos de cualquier otra índole, se estará al valor que determine el Instituto.

4.3. Ley general de bienes nacionales.

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés general y tiene por objeto establecer:

I.- Los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación;

II.- El régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal;

III.- La distribución de competencias entre las dependencias administradoras de inmuebles;

IV.- Las bases para la integración y operación del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y del Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, incluyendo la operación del Registro Público de la Propiedad Federal;

V.- Las normas para la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales y los de propiedad de las entidades, con excepción de aquéllos regulados por leyes especiales;

VI.- Las bases para la regulación de los bienes muebles propiedad de las entidades, y

VII.- La normatividad para regular la realización de avalúos sobre bienes nacionales.

4.4. Ley general de asentamientos humanos.

Artículo 27.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y

crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Se dice entonces que el artículo 27 constitucional en sus párrafos primero y tercero se ocupa de la propiedad de la tierra y aguas que se encuentran en los límites del territorio y de las modalidades que puedan imponerse a la propiedad privada dictadas por el interés público, mientras que el artículo 31 fracción IV establece como obligación de los mexicanos el contribuir a los gastos públicos federales y municipales en forma proporcional y equitativa.

Resaltaremos el artículo 36 constitucional en su fracción 1 señala que es obligación del ciudadano de la republica inscribirse al catastro de la municipalidad, manifestando su propiedad sea cual sea su ocupación mientras que el artículo 73 fracción XIX Y XXIX-C fija las normas a las que están sujetas la ocupación y enajenación de los terrenos baldíos y el precio de estos.

El artículo 115 constitucional en su fracción IV especifica que los municipios administraran su hacienda obteniendo contribuciones a través de impuestos aplicados a la propiedad inmobiliaria, a su fraccionamiento, translación, mejora o por cualquier otro tipo de valor que genere el inmueble. En la fracción V establece la participación de los municipios en las leyes federales y estatales, en la formulación, aprobación, administración, zonificación y planes de desarrollo urbano, así como al control de su uso de suelo en la tenencia de la tierra. Por último, el artículo 121 fracción II menciona que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

Estos artículos encontrados en la constitución mexicana son aquellos que facultan a los estados y municipios a hacerse cargo de su hacienda o patrimonio a través del catastro, además de facultarlo como un instrumento fiscal y de saneamiento para las finanzas, a través de un cobro de impuesto predial por la propiedad que

cada individuo posea. Así como por uso o destino que sede a un mueble o inmueble.

Es importante mencionar que esta no es solo su acepción del catastro si no que es más multidisciplinaria haciéndolo una fuente de información territorial de los bienes muebles e inmuebles encontrados en el estado con datos característicos de los municipio que comprenden su territorio todo esto con el fin de proporcionar o realizar un plan de desarrollo para proporcionar servicios que satisfagan las necesidades los habitantes.

Esto se encuentra con mayor claridad en la ley de información estadística y geográfica ya que norma el funcionamiento de los Servicios nacionales de Información geográfica y estadística coordinando la participación de las instancias federales, estatal y municipal , mencionando en su artículo 7 los censos nacionales que comprenden estudios de territorio, como exploraciones geográficas, geodésicos, fotográficos, aerofotográficos, fotogramétricos, de zonificación, de regionalización y cartográficos.

Esta ley considera a los catastros municipales y federales como elementos de registro nacional de información geográfica.

4.5. Leyes estatales

Ley de hacienda municipal, en el caso de tenerla o la ley de ingresos del estado.

En el caso en particular del municipio de Apizaco, que es el sujeto de estudio, no cuenta con una ley de hacienda municipal por lo que se toma en cuenta la ley de ingresos del estado de Tlaxcala que es por la que se rige actualmente.

4.5.1. Leyes municipales.

Ley de ingresos del municipio de Apizaco.

Artículo 1. Los ingresos que el Municipio de Apizaco percibirá durante el ejercicio fiscal del año 2014, para cubrir los gastos de administración y demás obligaciones

a su cargo, serán los provenientes de los conceptos que a continuación se enumeran:

- I. Impuestos.
- VII. Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios.
- IX. Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas.

Artículo 3. Corresponde a la Tesorería Municipal la administración y recaudación de los ingresos municipales, podrá ser auxiliada por las dependencias o entidades de la administración pública estatal y municipal, así como por los organismos públicos o privados conforme a lo dispuesto en el Código Financiero.

Artículo 6. Se entiende por impuesto predial, la prestación con carácter general y obligatorio que se establece a cargo de personas físicas o morales que cubran cualquiera de las figuras siguientes:

- I. Propietarios, poseedores civiles o precarios de predios urbanos y rústicos.
- II. Los fideicomitentes mientras el fiduciario nos transmita la propiedad.
- III. Los propietarios bajo el régimen ejidal de solares urbanos en los núcleos de población ejidal.
- IV. Todos aquellos poseedores de predios ubicados en territorio del Municipio y de las construcciones permanentes edificadas sobre los mismos.

El impuesto predial se causará y pagará tomando como base el valor con el que fiscalmente se encuentren registrados los inmuebles, el que se haya tomado como base en el traslado de dominio, o el que resulte mayor de lo señalado en los términos del Código Financiero, de conformidad con las tasas siguientes:

Tipo Tasa Anual

- I. Predios rústicos: 2 al millar
- II. Predios urbanos:

- a) Edificados 3 al millar
- b) No edificados o baldíos 4.5 al millar

Artículo 7. Si al aplicar las tasas anteriores en predios urbanos, resulta un impuesto inferior a 5 salarios, se cobrará el equivalente a esta cantidad como mínima por anualidad. En predios rústicos, se cobrará 50 por ciento de la cantidad anterior por concepto de cuota mínima anual.

Artículo 8. Para la determinación del impuesto de predios cuya venta se opere mediante el sistema de fraccionamientos, se aplicarán las tasas correspondientes a predios sin construir que les sean relativas conforme a esta Ley.

Artículo 10. El valor de los predios destinados a un uso industrial, empresarial o comercial será fijado conforme al valor más alto de operación, sea catastral o comercial.

Artículo 11. Tratándose de predios ejidales urbanos, se tributará de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de esta Ley.

Artículo 12. El impuesto sobre transmisión de bienes inmuebles, se causará por la celebración de cualquier acto que tenga por objeto transmitir la propiedad o la posesión de inmuebles, incluyendo los actos a que se refieren los artículos 203 y 211 del Código Financiero.

Por las operaciones a las que se refiere el párrafo anterior, se pagará este impuesto aplicando una tasa del 4 por ciento sobre el valor con el que fiscalmente se encuentre empadronado el inmueble, el de operación, el comercial, o el que resulte mayor, de conformidad con lo establecido por el Código Financiero.

Dentro de esta ley municipal se hace referencia explícita a las personas físicas y morales que estarán obligadas a pagar impuestos donde la tesorería municipio es la encargada de administrar y recaudar estos mismos, fijándose el valor para su cobro según el código financiero del estado también especifica que en los terrenos el valor catastral se fijara de acuerdo al uso para el cual está destinado y de haber

una donación, división o transmisión de bienes se aplicara y cobrara un impuesto por ello.

La legislación citada hace referencia hace referencia específica al municipio y fundamenta la aplicación de estos valores al cobro del impuesto predial en el código financiero del estado con una tasa anual según la clasificación del predio sea rustico, urbano, edificados o baldíos.

Capítulo V La valuación.

Es un tema importante ya que a partir de este concepto se obtiene el valor justo de un bien mueble o inmueble a partir de diferentes métodos, en México tiene sus inicios en los créditos hipotecarios para más tarde expandirse hacia otros sectores donde la necesidad de obtener el valor de los bienes se hace necesario, así como el de contar con personal capacitado para la obtención de este costo, por lo que se describe brevemente la historia y características que rigen la valuación.

5.1. Antecedentes

La valuación inmobiliaria en México se inicia hace más de cincuenta años para la investigación económica, dirigidos hacia los créditos hipotecarios, estos eran extendidos sólo a particulares y no primordial el valor comercial de la garantía si no que la solvencia económica de la persona (Historia y desarrollo de la valuación en México, <http://tesis.uson.mx/digital>).

El banco que extendía créditos hipotecarios era escaso, además de que se realizaba sólo un dictamen valuatorio del bien sin base técnica, tomando en cuenta en balance de sus bienes del acreditado. El criterio para determinar el valor, eran por su valor fiscal a través de estimaciones catastrales no reales y en ocasiones intervenía la opinión de un técnico, ingeniero o arquitecto en la estimación del valor según su “real saber y entender”.

Los primeros avalúos realizados en nuestro país fueron a fines del siglo XIX y eran de carácter tributario, para el pago de impuesto predial; y fue por esta época en que se establecieron las bases para el funcionamiento del catastro de la Ciudad de México. La primera ley de catastro en el D.F. fue publicada el 23 de diciembre de 1896 (Mario Rafael Marques Tapia, Criterios metodológicos para la valuación de terrenos urbanos, Pág. 4).

En ese tiempo sólo el Banco Hipotecario denominado Banco Internacional de México, S.A., operaba con bienes urbanos y rústicos (este último en mayor proporción) aunque no tuvo mucho éxito.

En 1925 la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro trajo créditos para empleados federales, para la compra de su casa habitación.

Los dictámenes de valor los emitían sus inspectores, pero hubo créditos que no quedaron debidamente garantizados por lo que se crea un departamento de valuación para obtener el valor real de los inmuebles. Este departamento se guiaba por las normas catastrales, pero aplicaba un criterio comercial, apareciendo la técnica que conocemos como avalúo comercial.

Más tarde el gobierno reestructuró el sistema bancario fundando instituciones nacionales cooperando al desarrollo económico del país. Banobras (Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas), se funda el 23 de febrero de 1933, su finalidad otorgar créditos a los gobiernos de los Estados y Municipios para realizar obra pública en su región.

El 11 de Noviembre de 1933 se crea la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. para la iniciativa privada, esto debido al buen funcionamiento de la primera institución mencionada.

Como consecuencia el 4 de mayo de 1935 las compañías de seguros deben justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, designando al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Publicas S.A. con carácter de Banco Fiduciario Nacional como encargado de practicar los avalúos de los bienes (Mario Rafael Marques Tapia, Criterios metodológicos para la valuación de terrenos urbanos, Pág. 6).

Surge entonces la necesidad de contar con personas capacitadas para desarrollar este tipo de trabajo.

5.2. Concepto

En economía el termino valor es una cualidad que tiene un bien, la cual los hace deseables, por su capacidad de satisfacer necesidades humanas. Es decir, que este obtiene su valor en la medida que le proporcione deseos y utilidad a la persona.

Entonces un bien no puede tener valor si no resulta deseado y útil para un individuo, pero también es el interés y preferencia que tengan sobre él ya que con esto se determina su demanda. Entonces al existir un deseo por el bien este entrara en un mercado de compra.

Para entrar a este mercado se le dará un valor económico, con la finalidad de ubicarlo en un mercado de compra y venta y que este pueda tener un valor económico final, es aquí donde se requiere proporcionar un valor económico justo por el bien.

El termino valuación lo podemos entender como la estimación del valor de un bien tangible o intangible a una fecha determinada para un propósito y objeto específico dentro de rangos razonables, según la Comisión Nacional Bancaria y de Valores más menos un siete por ciento de su valor.

5.3. Enfoques de la valuación

ENFOQUE FÍSICO DIRECTO

Está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente no pagará más de un bien que el costo de un bien sustituido, con el mismo uso o fin que el bien considerado, este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador, será la cantidad necesaria para adquirir o construir un nuevo bien de igual utilidad.

ENFOQUE DE INGRESOS O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Se basa en el principio económico de anticipación el cual considera que los valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivado de la propiedad y es generalmente medidos atreves de la capitalización de un nivel específico de ingresos

ENFOQUE DE MERCADO

Es la cantidad estimada en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

5.3.1. Consideraciones de los enfoques

Enfoque físico considera

- Terreno
- Construcciones
- Elementos accesorios
- Instalaciones especiales
- Obras complementarias

Enfoque de ingresos considera

- El valor del inmueble en función de lo que produce

Enfoque de mercado considera

- La comparación del valor del inmueble con otros de características similares que se encuentren ofertados en el mercado o que hayan sido vendidos recientemente.

Capítulo VI Caso de estudio

Se describe las características del municipio de Apizaco tomando en cuenta su clasificación por zona, así como las áreas limitantes de las localidades con respecto a la cabecera municipal, destacando la infraestructura, equipamiento, vivienda, acabados y materiales de construcción, así como uso de suelo, además de clasificarlas por secciones y manzanas.

Los anexos contendrán fichas técnicas de la cabecera municipal, de las localidades y fotografías de las viviendas.

6.1. Delimitación del área de estudio.

Con una extensión territorial aproximada de 45.5 km², el municipio de Apizaco cuenta con una cabecera municipal localizada al centro de Apizaco y dividida en cuatro secciones (ver plano Cabecera Municipal secciones), siete localidades (ver plano traza Municipio Apizaco): Cerrito de Guadalupe, Guadalupe Texcalac, Colonia José María Morelos, San Isidro, San Luis Apizaquito, Santa Anita Huiloac, Santa María Texcalac (ver Mapa de Apizaco).

El uso de suelo es tanto habitacional como comercial, en cuanto a la a la infraestructura del lugar hay parques, clínicas, escuelas, entre otros. Se analizará cada zona y se describirá con detalle según su ficha técnica (ver anexos).

6.2. Localidades

El municipio de Apizaco cuenta con siete localidades dentro de su territorio, las construcciones encontradas en estas localidades son: fraccionamientos con vivienda de tipo auto construcciones, de interés social, medio y residencial; los materiales más utilizados en ellas son el block, tabique; no se tiene una medida de lote ya que era terrenos de labor que con el paso del tiempo se fueron urbanizando.

La infraestructura de la localidad es la siguiente: agua potable, red de alcantarillado, también se cuenta con electricidad, teléfono, alumbrado público,

banquetas guarniciones en la zona centro de la localidad, en cuanto a la periferia es necesario observar las características de cada una de ellas.

Las calles de estas localidades, en cuanto a vías de acceso principales se refiere, son de carpeta asfáltica en su mayoría, en cuanto a vías de acceso secundarias son de pavimento, adocreto y terracería, los servicios con los que cuenta son: centro de salud, escuelas, parques y presidencia auxilia en algunos casos.

Se describen las características de cada una de las localidades en cuanto a construcción, terreno, infraestructura, equipamiento, ya que su nivel de urbanización varía, del mismo modo, los servicios públicos que se encuentran en el lugar.

Estas son las localidades del municipio de Apizaco: Cerrito de Guadalupe, Guadalupe Texcalac, Colonia José María Morelos, San Isidro, San Luis Apizaquito, Santa Anita Huiloac, Santa María Texcalac.

El valor catastral por metro cuadrado de las localidades es de cincuenta pesos en todo el territorio, los tipos de construcciones que se tiene en cuenta son: sencillo, interés social, medio, residencial, lujo y comercial.

Los valores catastrales son: sencillo, cien pesos; interés social, ciento cincuenta pesos; medio, ciento noventa pesos; residencial, trescientos veinticinco pesos; de lujo, quinientos pesos; comercial quinientos pesos.

6.2.1. San Luis Apizaquito

La localidad de San Luis Apizaquito, localizada en el Municipio de Apizaco (en el Estado de Tlaxcala), con coordenadas geográficas: Longitud: 19° 25' 21", Latitud: 98° 07' 51". Tiene 5287 habitantes y se encuentra a 2400 metros de altitud sobre el nivel del mar.

Se cuenta con una vía principal de acceso que es la carretera Ferrocarril Mexicano, siguiendo por la calle Ángel Solano hacia el camino a Tetla y dos vías secundarias pasando por la localidad del Cerrito de Guadalupe y siguiendo la calle Profesor Camilo Martínez, al entronque con la calle Casa hogar; la segunda es de

la calle reforma a la Avenida Cuauhtémoc, llegando estas dos vías secundarias a los fraccionamientos Tulio Hernández y Fraccionamiento nuevo 1, localizados en San Luis Apizaquito. La vía principal es de asfalto, mientras que las secundarias de pavimento y adocreto.

En cuanto a infraestructura, la localidad cuenta con red de agua potable y de drenaje en las calles más urbanizadas (ver anexos), así como aquellas que se encuentran recubiertas con algún tipo de pavimento, en electricidad, alumbrado público y teléfono se encuentra distribuido en calles con alto nivel de urbanización, nivel medio de urbanización y en algunos casos bajo. El pavimento de las calles es de asfalto, concreto, adocreto, algunas son de terracería, las banquetas y guarniciones que encontramos en las calles son discontinuas y en las calles más urbanizadas continuas, al igual que en los conjuntos habitacionales.

En equipamiento, se localiza la preescolar Josefa Ortiz de Domínguez, el jardín de niños Ignacio Ramírez, la Primaria Benito Juárez y un centro de asistencia médica.

El uso del suelo en San Luis Apizaquito es habitacional, aunque podemos encontrar algunos sitios donde es habitacional-comercial, también encontramos aun terrenos de siembra. En cuanto a medidas de terreno, no se cuenta con un lote tipo, así en los conjuntos habitacionales va de 70 a 106 m² y fuera de allí encontramos terrenos de 1000, 2000 m² o más.

En la localidad se encuentran 1217 viviendas, 1150 de ellas tienen instalaciones sanitarias, 1100 son conectadas al servicio público, 1200 tienen acceso a la luz eléctrica.

En cuanto a vivienda en los conjuntos habitacionales se encuentran entre 61m² y 90 m², de un nivel o dos. Por otra parte, encontramos diversas cantidades de metros construidos por mencionar algunas de 131 m² a 300 m² en viviendas.

Cuenta con diez conjuntos habitacionales: Tulio Hernández, Coporo y Cerro Azul, Conjunto nuevo 1, San Luis Apizaquito, Lomas de Apizaquito, la Colina, La Presa, La Paz, Villas el Pilar y residencial Flores. Algunas de las viviendas se han ido modificado, mientras que otras conservan el diseño original de proyecto.

Tulio Hernández: todo el conjunto cuenta con red de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público y teléfono, sus calles con pavimento de concreto, así como banquetas y guarniciones a ambos lados, tiene un área y una cancha de basquetbol al aire libre, se localizan seis lotes baldíos de diferentes medidas y ubicaciones, en cuanto a vivienda la mayoría son autoconstrucciones, el uso del suelo es habitacional, aunque encontramos algunas construcciones q cuentan con una accesoria (Figura 1-T, Ficha 01).

Coporo y Cerro Azul, cuenta con red de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, teléfono, calles pavimentadas con concreto, banquetas, guarniciones y señalización en las mismas, se observan siete lotes baldíos de diferentes medidas y ubicaciones. El uso del suelo es habitacional con una pequeña área verde localizada en el cruce de las calles Zimantepec y Coaxapo, el tipo de vivienda es de Interés Social en un principio, pero al paso del tiempo se ha modificado a medio o solo quedando algunas de ese tipo, también se pueden observar autoconstrucciones (Figura 2-C, Figura 3-C, Ficha Técnica 2).

Conjunto nuevo 1. Se encuentra red de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado y teléfono, calles pavimentada de concreto, banquetas y guarniciones, en equipamiento un jardín de niños ubicado en calle Totolac, no cuenta con lotes baldíos, el tipo de vivienda es tipo medio, de un nivel y de dos, algunas también se han modificado.

San Luis Apizaquito. Cuenta con servicios de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, calles pavimentadas de adocreto y asfalto, se encuentra lotes baldíos en especial en donde las calles aún son de terracería, ya que esas manzanas están en proceso de ser urbanizadas, el uso de suelo es en su mayoría habitacional, aunque se pueden encontrar tiendas de despensa y papelerías o café internet (Figura 4-S, Figura-4S1).

Lomas de Apizaquito. Se cuenta con todos los servicios, el pavimento es asfalto con banquetas y guarniciones y un área verde, en la calle los sabinos la mitad de la calle es de asfalto y la otra mitad es de pavimento un sólo lado de la calle cuenta con banqueta y guarnición, a la primera mitad de la calle encontramos

casas habitación, la otra mitad encontramos una bodega que invade el área de banquetas y guarnición, localizada junto al área verde del conjunto habitacional (Figura 5-L2), también la calle Linda Vista tiene sólo 2 cuadras de adocreto y servicios público, las dos siguientes cuadras, al este, son de terracería, sin banquetas y guarnición, sólo electricidad. Se encuentran viviendas de tipo medio, así como autoconstrucciones y lotes baldíos, no se cuenta con un lote tipo.

La Colina. Cuenta con todos los servicios públicos, calles pavimentadas de adocreto con banquetas y guarniciones a ambos lados, un área verde con juegos infantiles (no en buen estado), las viviendas que se observan son de interés social y medio, algunas autoconstrucción y viviendas modificadas (Figura 6-LC, Figura 6-LC).

La Presa. Cuenta con todos los servicios públicos, calles pavimentadas de concreto, sin ningún lote baldío, viviendas de dos niveles, no cuenta con área verde, un cajón de estacionamiento, techado por el segundo piso de la casa, en la calle Girasoles y priv. 1 de Mayo, sólo cuenta con guarnición y banqueta al frente de las casas, el otro extremo sólo con guarnición. El conjunto habitacional se encuentra dividido en dos secciones por un comercio llamado La Feria de Inflables.

La Paz. Cuenta con todos los servicios públicos. Es una escuadra con una sola calle pavimentada con concreto que tiene salidas hacia la calle Benito Juárez; con su área verde en la parte central del conjunto, algunas viviendas han sido modificadas, otras son autoconstrucciones (Figura 8-LP, 8-LP1).

Villas el Pilar. Cuenta con todo los servicios públicos, sus calles son pavimentada de concreto, cuenta con un área verde, no se encuentran lotes vacíos, en cuanto a la vivienda se observa que es de dos niveles de interés.

Residencial Flores. Su entrada se encuentra, en la calle Ignacio Zaragoza, cubierta con concreto, sus calles, del conjunto habitacional, pavimentadas con adocreto, con banquetas y guarniciones a ambos lados, cuenta con todos los servicios públicos, no se cuenta con lotes baldíos, las viviendas de un sólo nivel,

algunas han sido modificadas hasta de dos niveles, el suelo es habitacional aunque se encuentran algunos comercios que son instalados en las .

En general las construcciones que han sido modificadas en los conjuntos habitacionales son construidas de block o tabique, con pisos de firme de concreto, acabado cemento arena rustico o fino, losa maciza u otra, en cuanto a los lotes no se tiene un lote tipo.

En esta localidad también se encuentran viviendas fuera de los conjuntos habitacionales que son autoconstrucciones de tipo bajo o medio, las calles, donde se localizan éstas, también están pavimentadas de adocreto o concreto o son de terracería, mientras que en la principal vía de acceso también encontramos viviendas y comercios (Figura 11-Z, 11-Z1, 11-Z2), en las periferias aún se cuenta con terrenos de labor en donde la infraestructura aún no ha llegado.

Las viviendas en esta localidad tienen un costo de doscientos noventa mil pesos en el caso de la económica, de interés social de cuatrocientos mil a seiscientos mil pesos y de ochocientos cincuenta hasta un millón de pesos las de nivel medio. El costo de terreno por m² es de mil cuatrocientos veinte a dos mil pesos.

6.2.2. Santa Anita Huiloac

La localidad de Santa Anita Huiloac está situada en el Municipio de Apizaco (en el Estado de Tlaxcala), sus coordenadas geográficas son: Longitud: 19° 23' 18", Latitud:-98° 08' 58". Tiene 6364 habitantes. Santa Anita Huiloac está a 2400 metros de altitud, respecto al nivel del mar.

Su principal vía de acceso está pavimentada de concreto, se encuentra por el boulevard la Libertad, también se otras vías secundarias, las cuales son: Av. Juárez, pavimentada de asfalto, ubicada en la cabecera municipal de Apizaco, también por la Av. Los pinos o calles secundarias de terracería de la localidad que permiten salir al Libramiento Apizaco-Huamantla.

La infraestructura con la que cuenta es red de agua potable, red de drenaje, electricidad, alumbrado público, teléfono, calles pavimentadas de asfalto, concreto, algunas de adocreto, así como guarniciones y banquetas.

Se hace necesario mencionar que muchas de sus calles aún son de terracería y según sea el grado de urbanización de la calle serán los servicios públicos con los que cuenta. Algunas carecen de red de drenaje, alumbrado público o teléfono, teniendo solo agua potable y electricidad. En cuanto a la urbanización de las calles de la localidad es alta, si se encuentran cerca de la cabecera municipal y disminuye mientras más alejadas se encuentren.

En cuanto a equipamiento, la localidad cuenta con tres preescolares (Paulo Freire, Yolotzin, Leonardo Gómez Blanco), tres primarias (Niños Héroe de Chapultepec, Xicoténcatl, Amado Nervo), tres secundarias (Emilio Sánchez Piedras, secundaria general No. 1, Juan Escutia)

En Santa Anita Huiloac hay un total de mil cuatrocientos noventa y cinco hogares. De éstas, mil cuatrocientos sesenta viviendas, ochenta y uno tienen piso de tierra y unos ciento cuatro consisten de una sola habitación. De estas mil trescientas ochenta y cuatro de todas las viviendas tienen instalaciones sanitarias, mil trescientas ochenta y seis son conectadas al servicio público, mil cuatrocientas dos tienen acceso a la luz eléctrica.

Las viviendas que se encuentran en la localidad son muy variadas, se pueden observar autoconstrucciones, construidas con tabique o block, no se cuenta con un lote tipo, por lo que el tamaño de las construcciones varía en la localidad, los acabados de las viviendas en su mayoría son cemento arena rústico o fino.

La distribución de los espacios en las viviendas son recamaras de dos a tres, uno y medio baños, sala-comedor, cocina, cochera, patio de servicios.

Las viviendas en la localidad tienen montos de trescientos ochenta mil pesos, en el caso de la sencilla; en interés social, de cuatrocientos ochenta mil a seiscientos mil pesos; nivel medio, de ochocientos mil a un millón de pesos o más, algunas, nivel residencia, de un millón quinientos mil, hasta dos o tres millones de pesos. El

costo del terreno en la población es de entre mil cuatrocientos a dos mil doscientos pesos el m².

6.2.3. Cerrito de Guadalupe

La localidad de Cerrito de Guadalupe se sitúa en el Municipio de Apizaco. Tiene 2447 habitantes. Cerrito de Guadalupe está a 2400 metros de altitud. Cuenta con una población total de 2,428 habitantes.

En Cerrito de Guadalupe hay un total de 580 hogares, de éstas, 568 viviendas, 6 tienen piso de tierra y unos 28 consisten de una sola habitación. 557 de todas las viviendas tienen instalaciones sanitarias, 557 son conectadas al servicio público, 565 tienen acceso a la luz eléctrica.

Los usos de suelo en la zona más cercana a la presidencia de comunidad e iglesia son de tipo comercial habitacional, en la periferia habitacional y terrenos de labor.

Las viviendas son construidas con tabique o block, no se cuenta con un lote tipo, por lo que el tamaño de las construcciones varían en la localidad, los acabados de las viviendas en su mayoría son cemento arena rustico o fino, el tipo de vivienda son auto construcciones o de tipo popular mientras que otras son del tipo medio.

La distribución de los espacios en las viviendas son recamaras de dos a tres, uno o uno y medio baños, sala-comedor, cocina, cochera, patio de servicios (Ficha técnica 20-22, Figura 22-CG, 22-1CG, 22-2CG).

Las viviendas en la población tiene un costo de trescientos ochenta mil pesos, de tipo económico, quinientos ochenta mil a setecientos cincuenta mil pesos, de tipo interés social y de nivel medio de ochocientos cincuenta a un millón de pesos, el costo de terreno va de novecientos pesos a mil quinientos pesos por m².

6.2.4. Colonia Morelos

Localizada en el municipio de Apizaco (en el estado de Tlaxcala), cuenta con 943 habitantes, es una colonia en desarrollo, ya que actualmente sólo son ocho manzanas las que la conforman, aunque los alrededores se siguen urbanizando, su principal vía de acceso es la Av. México, mientras que una secundaria es la carretera a San Francisco Atexcanzingo para después tomar la calle José María Morelos y encontrar la calle Emiliano Zapata.

En cuanto a viviendas se consideran doscientas una, algunas económicas o autoconstrucciones de nivel medio. Los materiales empleados en la construcción de éstas son block o tabique rojo, acabados de cemento arena rústico o pulido, piso de concreto o de loseta de uno o dos niveles (Ficha Técnica 23, Figura 23-CM, 23-1CM).

En cuanto al terreno no se cuenta con un lote tipo, ya que los terrenos en las periferias son para labor, el uso del suelo en las cuatro manzanas es habitacional en su mayoría, pero se puede encontrar algunos comercios, como tiendas de abarrotes, papelerías u otros.

En cuanto a equipamiento, cuenta con un preescolar, primaria y secundaria, las calles pavimentadas de concreto, asfalto o adocreto, red de drenaje, agua potable, electricidad, alumbrado público y teléfono, un parque, una presidencia auxiliar, centro de salud, así como recolección de basura por parte del ayuntamiento y transporte público.

6.2.5. Guadalupe Texcalac

Es una localidad del municipio de Apizaco del estado de Tlaxcala, tiene³ 1188 habitantes, es una población en vías de desarrollo, ya que en su mayoría el nivel de urbanización se encuentra localizado en la principal vía de acceso y en sus calles aledañas. Los asentamientos localizados en el lugar se encuentran en su mayoría al lado de las calles por lo que aún no se encuentra estructurada por manzanas.

³ Anuario Estadístico INEGI 2010.

Su principal vía de acceso es la Av. Guadalupe recubierta con asfalto, en su mayoría, las calles de esta localidad son de terracería, sólo las calle con mayor urbanización son pavimentadas de concreto y adocreto, cuentan con servicios de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público y teléfono, un preescolar, primaria y secundaria, así como transporte público (Ficha Técnica 24).

Las viviendas son de block o tabique rojo de uno o dos niveles, de tipo económicas, algunas de nivel medio, acabados de cemento arena fino o rustico, firme de concreto o loseta con uno o un baño y medio (Figura 24-GT, 24-1GT).

El uso de suelo habitacional, comercial y de labor, no se cuenta con un lote tipo, ya que a través del tiempo los terrenos de labor se han convertido a uso habitacional o comercial.

6.2.6. Colonia San Isidro

Localidad del municipio de Apizaco, cuenta con una población de 1757 habitantes. Su principal vía de acceso es la carretera Apizaco- Huamantla. Sus calles son pavimentadas con concreto o adocreto, banquetas y guarniciones, los servicios públicos con los que se cuenta es red de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, teléfono, transporte y recolección de basura.

Las viviendas se encuentran construidas de block o tabique rojo, aplanados cemento arena, autoconstrucciones económicas y de nivel medio, en el caso del conjuntos habitacionales Jardines San Isidro la vivienda es vertical (departamentos) económica y nivel medio horizontal, en el conjunto habitacional Lomas del Bosque vivienda de nivel medio y Lomas del Bosque II vivienda de nivel medio (Figura 26-SI, 27-JS, 28-LS,).

En cuanto a equipamiento se cuenta con preescolar, primaria, presidencia y centro de salud, canchas techadas, hospital regional y una secundaria técnica.

Las viviendas en la colonia tiene un costo de entre setecientos mil a un millón pesos o más de tipo interés social a nivel medio, en los terrenos tienen un costo de dos mil a tres mil pesos el metro cuadrado.

6.2.7. Santa María Texcalac

Localidad del municipio de Apizaco, Tlaxcala, cuenta con 5630 habitantes, su principal vía de acceso es la carretera Apizaco-Huamantla, entrando por la calle Xicohtencatl. Las calles pavimentadas con concreto o adocreto o asfalto, red de agua potable, drenaje, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, teléfono, banquetas y guarniciones, transporte y recolección de basura.

Se encuentra un preescolar, dos primarias y una secundaria, parque, presidencia auxiliar, panteón, centro de salud. Se observaron tres conjuntos habitacionales con vivienda de tipo interés social y nivel medio. Los materiales empleados en la construcción block, tabique, acabados de cemento, arena de un nivel y dos (Ficha Técnica 33).

El uso de suelo es habitacional, en el caso de la vía de acceso es de tipo habitacional-económico, en la periferia el uso es de labor. Es una localidad que se encuentra en crecimiento.

Una vez descrito la cabecera municipal y las localidades se realiza un estudio de costo de las viviendas y terreno en las localidades, así como en la cabecera municipal.

Las viviendas tienen un costo de quinientos sesenta mil en el caso de interés social, en setecientos cincuenta mil pesos; en cuanto a nivel medio, de ochocientos mil a novecientos cincuenta mil pesos; hablando de terrenos, el costo por metro cuadrado es de mil a tres mil pesos, según la cercanía al centro de la población (Figura 33-SMT, 33-1SMT).

6.3. Cabecera Municipal

El municipio de Apizaco cuenta con una cabecera municipal y siete localidades. Dentro de las localidades, sólo la cabecera se encuentra dividida en cuatro secciones: la primera sección contiene doscientas veintiséis manzanas, tiene un costo fiscal, por metro cuadrado, de doscientos pesos, en cuanto a terreno; la segunda sección tiene treinta y una manzana con un costo de ciento veinticinco pesos de valor fiscal; la tercera sección tiene ciento cuarenta y nueve, con un costo de cincuenta pesos; la cuarta tiene siete manzanas con un costo de treinta pesos (Figura 10).

Los valores catastrales para las construcciones son: sencillo, cien pesos; interés social, ciento cincuenta pesos; medio, ciento noventa pesos; residencial, trescientos veinticinco pesos; de lujo, quinientos pesos; comercial, quinientos pesos.

La primera sección se considera en el entorno del centro de Apizaco o del zócalo; la segunda, aquellas que están cerca del centro de la ciudad, pero que se encuentran entre cinco, ocho y diez manzanas alejadas; la tercera sección, localizada en las periferias de la cabecera en algunos casos, mientras que en otros no y, la cuarta sección, en la periferia (Mapa de secciones y manzanas).

El centro o zócalo de la ciudad se encuentra en la cabecera municipal, el uso del suelo es comercial en su mayoría, aquí se encuentra la mayor cantidad de comercios como son: escuelas, clínicas, central de autobuses, tiendas departamentales, gasolineras, librerías, papelerías, zapaterías, estacionamientos, restaurantes, boutiques, mercados, plazas comerciales, tiendas de abarrotes, veterinarias, refaccionarias entre otros, también se localiza la catedral de la ciudad, pero entre más alejado se encuentre del zócalo hacia el este y oeste estos disminuyen y el uso de suelo es habitacional semi-comercial.

Si seguimos hacia el norte, el uso de suelo es comercial-habitacional, mientras que al sur prevalece en su mayoría el uso comercial, encontrándose, allí, la central de autobuses, mercados, centros comerciales y varios sitios de transporte público.

También las dos principales vías de acceso a Apizaco, y que tienen como destino Huamantla, están localizadas una a un costado del zócalo la cual es el Blvd. 15 de septiembre, este pavimentado de concreto hidráulico y diseñada con una moderna imagen urbana; la segunda, la Av. Francisco I Madero, localizada a dos cuadras al sur del centro, estas dos vías con todos los servicios públicos.

En cuanto a la infraestructura de las otras calles cuenta con red eléctrica, teléfono, agua potable, cable de tv, todas éstas por vía aérea. Las calles son en un 75% carpeta asfáltica, mientras que el 15% de adocreto y 10% de concreto hidráulico.

Las periferias del municipio de Apizaco es de uso habitacional, cuenta con agua potable, red eléctrica, teléfono, cable para tv, todo por vía aérea. El 85 % de las calles son pavimentadas, con carpetas asfálticas y adoquín, mientras que el 15% son de terracería (Ficha técnica. Cabecera municipal).

En cuanto a las construcciones son variadas, de uno y de dos o cinco niveles, casas habitación, algunos conjuntos habitacionales y condominio y edificios utilizados para uso comercial.

6.4. Fraccionamientos y conjuntos habitacionales en condominio.

La cabecera municipal de Apizaco cuenta con aproximadamente nueve fraccionamientos, los cuales se encuentran dentro del municipio, también con doce conjuntos habitacionales, nueve colonias, todos estos con diferente tipo de vivienda como auto construcciones, económicas de interés social, media o residencial verticales u horizontales de un nivel, dos, tres o hasta cinco niveles. Los materiales de construcción son: block o tabique en su mayoría con dos, tres o cuatro recamaras, uno o dos y medio baños, sala-comedor, cocina, uno o tres cajones de estacionamiento, jardín pequeño exterior y patio de servicio.

Cada fraccionamiento, conjunto habitacional y colonia cuenta con red de agua potable, teléfono, red eléctrica, alumbrado público y el 80 % de las calle son pavimentadas con concreto o adoquín, 20 % es de terracería, el 70 % cuenta con área verde, 90 % cuentan con cajón de estacionamiento. En el caso de las terracerías se localizan en áreas con bajo nivel urbano, es decir, en las periferias de la cabecera municipal.

Cabe mencionar que algunas de las viviendas de los conjuntos habitacionales y fraccionamientos presentan cambios, en cuanto a su estructura original, hechos por los propietarios, por lo que sus espacios y distribución han cambiado, así como sus niveles, ya que, en algunos casos, se ha absorbido, en la construcción, el cajón de estacionamiento o el patio de servicio. En el estado y municipio no se cuenta con una ley de fraccionamiento o conjuntos habitacionales, por lo que la mayoría de las viviendas presentan cambios. Solo algunos se encuentran en codo minio.

Las viviendas que se encuentran en los fraccionamientos o conjuntos habitacionales son horizontales o verticales, algunos ya con más de treinta años de antigüedad y otros nuevos.

Ejemplo de fraccionamientos con vivienda vertical de tres o hasta cinco niveles, es el fraccionamiento Jardines de Apizaco, con edificios de tres y al fondo de cinco niveles, cada uno cuenta con dos o tres recamaras, una sala comedor, cocina, baño, patio de servicios, área verde y estacionamiento. Áreas de uso común escaleras, pasillo de entrada y jardín.

El material de construcción de las viviendas son: muros de tabique, con piso de loseta vinílica, zoclo de polietileno, acabado en muros con yeso y pintura vinílica, losa maciza.

Las calles cubiertas con adoquín, banquetas de concreto, con red de agua, red eléctrica, teléfono y cable para TV. Un área de recreo y canchas deportivas techadas, una capilla y un salón de usos múltiples.

Transporte que pasa cada 10 minutos por la parte céntrica del conjunto. Su vía de acceso principal el bulevar Zaragoza, el cual se encuentra pavimentado y en buenas condiciones.

Real del bosque cuenta con viviendas de interés social de dos niveles y un jardín exterior, dos recamaras, cocina, uno y medio baños, sala comedor.

Material de construcción: muros de tabique, loseta vinílica, zoclo de polietileno, acabado en muros con yeso y pintura vinílica, losa maciza, ventanas de herrería, puertas de madera prefabricadas.

La infraestructura del lugar: cuenta con red de agua potable, alcantarillado, red eléctrica, cable para tv, teléfono, las calles cuentan con carpeta asfáltica y banquetas de concreto.

Capítulo VII Avalúos comerciales

A continuación se muestra un ejemplo de avalúos comerciales de viviendas de tipo interés social, medio y residencial, localizadas en la primera y segunda sección del municipio, una vez obteniendo su valor comercial de las viviendas, se determinara también su valor catastral para poder comparar estos dos valores y obtener la diferencia entre un costo y otro en porcentaje.

- 1.- Avalúo de casa habitación interés social en condominio.
- 2.- Avalúo casa habitación tipo medio.
- 3.- Avalúo casa habitación residencial.

II. INMUEBLE QUE SE VALUA CASA HABITACION EN CONDOMINIO



VALOR DEL INMUEBLE: 770,282.70

Setecientos Setenta Mil Doscientos Ochenta y Dos Pesos 70/100 M.N.

FECHA DE AVALÚO: 10 DE AGOSTO DE 2015

VIGENCIA DEL AVALÚO: SEIS MESES

III. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: JOSE DELGADO RODRIGUEZ
Domicilio del solicitante:

PROPOSITO DEL AVALÚO: TRASLADO DE DOMINIO

PROPIETARIO DEL AVALÚO: MANUEL JUAREZ LÓPEZ
Domicilio del propietario:

REGIMÉN DE PROPIEDAD: PRIVADO EN CONDOMINIO

NÚM. DE CUENTA PREDIAL:

CLAVE CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL

CALLE Y NÚMERO: LA CASA MARCADA CON EL No. 805, DE LA CALLE AQUILES SERDAN DE APIZACO, TLAXCALA.

COLONIA: APIZACO CENTRO

IV. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: CASAS HABITACION DE TIPO MEDIO DE 1 Y 2 NIVELES DE CALIDAD MEDIA

INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 70 %

DENSIDAD DE POBLACIÓN: HASTA 250/HAB.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: INTERES SOCIAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: HUMO Y RUIDO VEHICULAR

USO DEL SUELO PERMITIDO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: PROLONGACION DEL BOULEVARD FRANCISCO I

SERVICIOS PÚBLICOS: TELEFONO, AGUA POTABLE EN TUBO DE ASBESTO, GUARNICIONES, BANQUETAS DE CONCRETO, JARDINES PUBLICOS, SUMINISTROS ENERGETICOS DIRECTO A TANQUES, IGLESIAS

EQUIPAMIENTO URBANO: TRANSPORTE PUBLICO, ABORDAJE A 250 MTS., CENTROS COMERCIALES, ESCUELAS, MERCADOS, JARDINES PUBLICOS, IGLESIAS ETC.

V. TERRENO

V. TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACION: PRIMER TERCIO DE LA CALLE ACERA QUE VE AL NORTE TODO EL CONDOMINIO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURAS

AL NORORIENTE: EN 8.45 MTS., CON AREA PRIVATIVA DE LA CASA No. 21 .

AL SURORIENTE: EN 17.00 MTS., CON AREA PRIVATIVA DE LA CASA No. 39 .

AL SURPONIENTE: EN 8.45 MTS., CON AREA VERDE COMUN HACIA ACCESO .

AL NORPONIENTE: EN DOS TRAMOS EL 1o. EN 8.45 MTS., CON AREA PRIVATIVA DE LA CASA No. 36, Y EL 2o. EN 8.45 MTS., CON AREA PRIVATIVA DE LA CASA No. 37 .

SUPERFICIE DEL TERRENO: 143.68 M2

SUPERFICIE DEL TERRENO COMUN: 70.32 M2

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 120.35 M2

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMUN:

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERR.REGULARES SN/PENDIENTES

COORDENADAS UTM DE UN PUNTO DENTRO DEL: LATITUD 19° 02' 58.49 LONGITUD 98°11'04.22

NÚMERO DE FRENTES DE CALLE: UNA

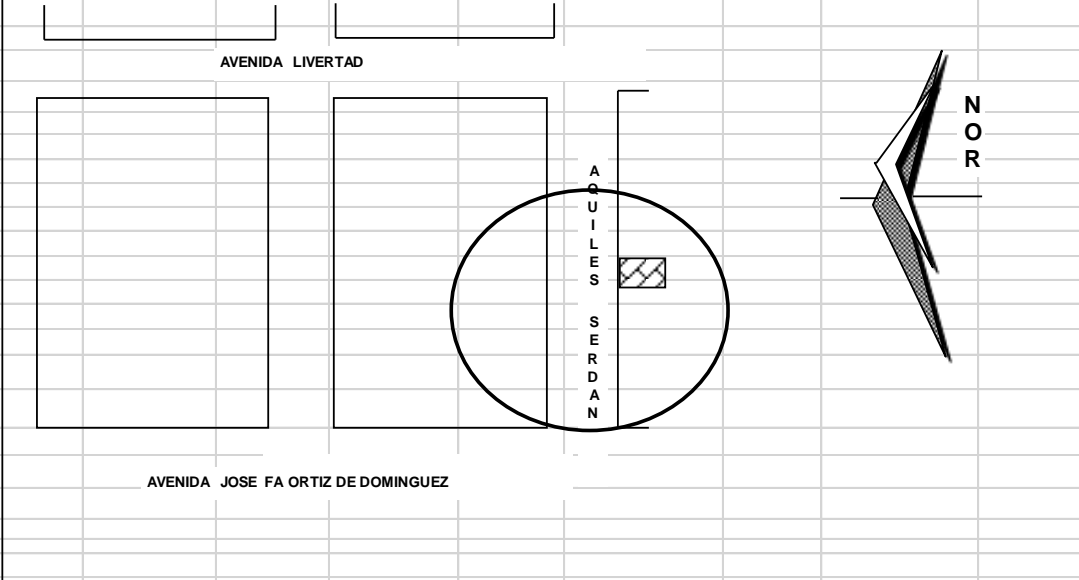
CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS: NORMAL DADA LA RETICULA EXISTENTE

DENSIDAD HABITACIONAL: HASTA 250 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 1.0

SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES: LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO

(Ubicación del Inmueble a valorar con la medida a la esquina más



VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL

VI DESCRIPCIÓN GENERAL DEL

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE: CASA HABITACION EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE: SALA, COMEDOR, ESTANCIA, COCINA, DOS RECAMARAS, BAÑO Y COCHERA

TIPOS DE CONSTRUCCION: TIPO 1 MODERNO BUENO BUENO

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: HABITACIONAL BUENO BUENO

NUMERO DE NIVELES: 2

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 20 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE: 40 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO A SU USO

UNIDAD RENTABLE O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: UNA

VII ELEMENTOS DE LA

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimientos: SE PRESUME MAMPOSTERIA DE PIEDRA BRAZA

Estructuras: TRABES, CADENAS, CASTILLOS DE CONCRETO

Muros: DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CMS. DE ESPESOR CASTILLOS

Entrepisos: SE PRESUME DE VIGUETA Y BOVEDILLA EN CLAROS MEDIANOS

Techos: LOSA DE VIGUETA Y BOVEDILLA EN CLAROS CORTOS

Azoteas: IMPERMEABILIZADAS Y JUNTEADAS

Bardas: DE TABIQUE ROJO DE 14 CMS

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Aplanados: DE CEMENTO ESCOBILLADO CON PINTURA VINILICA

Aplanados interiores: DE YESO CON PINTURA VINILICA

Plafones: DE YESO A TALOCHA CON PINTURA VINILICA

Lambrines: EN ZONAS HUMEDAS DE BAÑO CERAMICA DE 20 X 20 DE BUENA CALIDAD

Pisos: CERAMICA DE 20 X 20 DE REGULAR CALIDAD

Zoclos: DEL MISMO MATERIAL PETREO

Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES FORJADOS DE TABIQUE

Pintura: VINILICA EN GENERAL

Recubrimientos Especiales:

c) **CARPINTERIA:** DE TAMBOR DE PINO

d) **INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:** OCULTA CON ALIMENTACION DE COBRE CON DIAMETROS VARIABLES, Y BAJADAS DE FO. FO.

Muebles de baño: BLANCOS DE CALIDAD MEDIANA

Equipo de: NO

e) **INSTALACIONES ELECTRICAS:** OCULTA CON POLIDUCTO Y CONDUCTOR DE COBRE TAPAS Y HERRAJES METALICOS

f) **PUERTAS Y VENTANERIA METALICA:** TUBULAR DE FIERRO EN MEDIDAS COMERCIALES

g) **VIDRIERIA:** DE 3 MM EN GENERAL

h) **CERRAJERIA:** DEL PAIS DE TIPO COMERCIAL

i) **FACHADAS:** DE PASTA Y PINTURA VINILICA EN FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO

j) **INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

IX. VALOR FISICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO

Lote tipo predominante:

Valor de calle o zona \$/M²:

Fracción	Sup. M ²	Valor Unitario	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor unitario	Valor Parcial
Terreno.	143.68		\$ 1,643.00	1.00		\$ 236,066.24
Terreno Comun	70.320		\$ 1,843.00	1.00		129,599.76
III						
Total	214.00		Valor unitario medio \$		Subtotal (1)	\$ 365,666.00

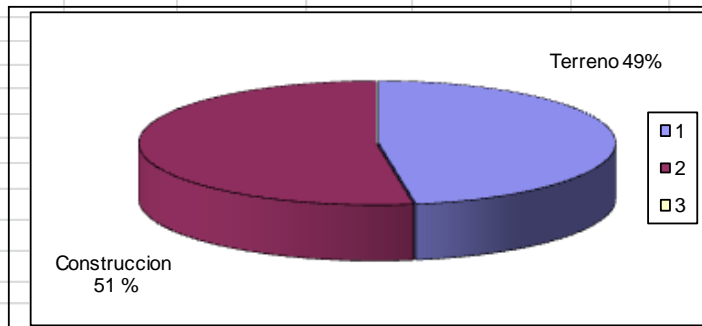
b) DE LA CONSTRUCCION

TIPO	Uso o destino	Area m2	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Motivo demerito	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial \$
1	Const. Casa	120.35	\$ 3,362.00	1.00	\$ 3362.00		\$ 404,616.70
2	Const. Comun		\$		\$		\$ -
3			\$		\$		\$
4							
Total	m2 Total	120.35	Valor unitario medio \$		Subtotal (2)		\$ 404,616.70

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Valor Parcial
Total			Valor unitario medio \$		Subtotal (3)	\$

VALOR FISICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) \$ 770,282.70



X. VALOR DE MERCADO			
a) PREVIA HOMOLOGACION DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES b) PREVIA HOMOLOGACION DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES c) PREVIA HOMOLOGACION DEL ANÁLISIS DE MERCADO EN EL CONCEPTO DE RENTAS DE INMUEBLES EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES			
VALOR DE MERCADO PROMEDIO HOMOLOGADO			
XI. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE			
	120.35	60.45	7,274.89
a)	EN BASE A DETERMINACION Y SUMA DE DEDUCCIONES		25%
b)	CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN		8.5%
DE ACUERDO A LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO RESULTA UN VALOR DE \$			
XII. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS			
	VALOR FISICO O INDIRECTO:		770,282.70
	VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:		754,915.29
	VALOR DE MERCADO:		770,282.70
XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA			
LOS EQUIPOS ESPECIALIZADOS, MOBILIARIO Y OBRAS DE ARTE, ASI COMO CUALQUIER OTRO ACTIVO CIRCULANTE O INTANGIBLE NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE DOCUMENTO. NO SE INVESTIGARON GRAVAMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUEDAN EXISTIR SOBRE LOS BIENES CONSIDERADOS. EN EL PRESENTE ESTUDIO NO SE CONSIDERO NINGUN CONCEPTO POR DESCUENTOS ESPECIALES DE PROVEEDORES ASI COMO TAMPOCO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. LOS VALORES OBTENIDOS SE CONSIDERAN ADECUADOS EN FUNCION DEL USO Y DESTINO, ASI COMO EL TIPO DE INMUEBLE. LA EXISTENCIA Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SE SE CONSTATARON EN LA FECHA DE ELABORACION DEL PRESENTE ESTUDIO.			
XIII. CONCLUSIÓN			
VALOR COMERCIAL			
Setecientos Setenta Mil Doscientos Ochenta y Dos Pesos 70/100 M.N.			

II. INMUEBLE QUE SE VALUA: CASA HABITACIÓN EN CONDOMINIO



VALOR DEL INMUEBLE: 1,174,984.69

Un Millón Ciento Setenta y Cuatro Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pesos 69/100 M.N.

FECHA DE AVALÚO: 25 DE OCTUBRE DE 2012

VIGENCIA DEL AVALÚO: SEIS MESES

III. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: MARÍA EUGENIA LIMA ORTEGA

Domicilio del solicitante:

PROPÓSITO DEL AVALÚO: TRASLADO DE DOMINIO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: ADRIÁN JIMÉNEZ GÓMEZ

Domicilio del propietario:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO EN CONDOMINIO

NÚM. DE CUENTA PREDIAL:

CLAVE CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LA CASA MARCADA CON EL No. 615 , DE LA CALLE HEROES DE NACUZARI EN APIZACO, TLAXCALA.

CALEY NÚMERO OFICIAL:

COLONIA: APIZACO CENTRO

IV. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: HABITACIONAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE: CASAS HABITACIÓN DE TIPO MEDIO DE 1 Y 2 NIVELES

ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: 80 %

DENSIDAD DE POBLACIÓN: HASTA 150/HAB.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO: MEDIO

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: HUMO Y RUIDO VEHICULAR

USO DE SUELO PERMITIDO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: AVENIDA 24 SUR Y BOULEVARD DE LA 39 ORIENTE

SERVICIOS PÚBLICOS: TELÉFONO , AGUA POTABLE EN TUBO DE ASBESTO, GUARNICIONES, BANQUETAS DE CONCRETO, JARDINES PÚBLICOS, SUMINISTROS ENERGÉTICOS DIRECTO A TANQUES.

EQUIPAMIENTO URBANO: TRANSPORTE PÚBLICO, ABORDAJE A 250 MTS., CENTROS COMERCIALES, ESCUELAS, MERCADOS, JARDINES PÚBLICOS, IGLESIAS, ETC.

V. TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACION: TERCIO MEDIO DE LA CALLE ACERA QUE VE AL ORIENTE

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURAS

NORTE: EN 19.10 MTS., CON CASA 2 .

AL SUR: EN 19.10 MTS., CON PROPIEDAD PARTICULAR .

AL ORIENTE: EN 6.98 MTS., CON 20 SUR, HACIA DONDE TIENE SU FRENTE .

AL PONIENTE: EN 6.98 MTS., CON PROPIEDAD PARTICULAR .

SUPERFICIE DEL TERRENO: 133.33 M2.

SUPERFICIE DEL TERRENO COMÚN:

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 180.29 M2.

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMÚN:

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERR.REGULARES SN/PENDIENTES

COORDENADAS UTM DE UN PUNTO DENTRO DEL PREDIO: X 584631.2956 Y 2103225.2658
X 584627.7011 Y 2103219.0025

NÚMERO DE FRENTES DE CALLE: UNA

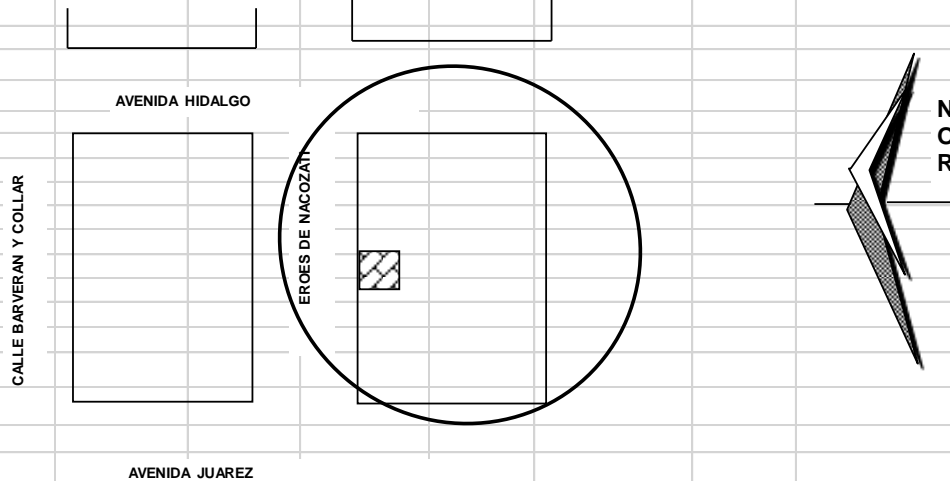
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: NORMAL DADA LA RETÍCULA EXISTENTE

DENSIDAD HABITACIONAL: HASTA 250 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 1.0

SERVIDUMBRE Y RESTRICIONES: LAS PROPIAS DEL

(Ubicación del Inmueble a valuar con la medida a la esquina más)



VI DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLE: CASA HABITACIÓN QUE CONSTA DE: SALA-COMEDOR, COCINA, DOS RECAMARAS, BAÑO, PATIO DE SERVICIO Y COCHERA

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: AUTOCONSTRUCCION

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: HABITACIONAL SUPERIOR REGULAR

NÚMERO DE NIVELES: 2

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 10 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE: 50 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO A SU USO

UNIDAD RENTABLE O SUSCEPTIBLES A RENTARSE: UNA

VII ELEMENTOS DE LA

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimientos: SE PRESUME MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA

Estructuras: DE CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO

Muros: DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CMS. DE ESPESOR CASTILLOS

Entrepisos: SE PRESUME DE VIGUETA Y BOVEDILLA

Techos: VIGUETA Y BOVEDILLA EN CLAROS CORTOS

Azoteas: IMPERMEABILIZADAS Y JUNTEADAS

Bardas: DE TABIQUE ROJO

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

Aplanados: DE CEMENTO ARENA CON PINTURA VINÍLICA

Aplanados interiores: REPELLADOS DE MEZCLA DE CAL CON PINTURA VINÍLICA

Plafones: DE CEMENTO ARENA, FINO

Pisos: CERÁMICA DE 20 X 20

Zoclos: DEL MISMO MATERIAL PÉTREO

Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES FORJADOS DE TABIQUE

Pintura: VINÍLICA DE CALIDAD ECONÓMICA

Recubrimientos Especiales:

c) **CARPINTERÍA:** DE PINO ENTABLERADA

d) **INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:** OCULTA CON ALIMENTACIÓN DE COBRE CON DIÁMETROS VARIABLES

Muebles de baño: BLANCOS DE CALIDAD ECONÓMICA

Equipo de: NO TIENE

e) **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** OCULTAS CON POLIDUCTO Y CONDUCTOR DE COBRE TAPAS Y HERRAJES METÁLICOS

f) **PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA:** TUBULAR DE FIERRO EN MEDIDAS COMERCIALES

g) **VIDRIERÍA:** SENCILLA MEDIO DOBLE

h) **CERRAJERÍA:** DEL PAÍS DE TIPO COMERCIAL

i) **FACHADAS:** PINTURA VINÍLICA APLANADO CEMENTO ARENA, ACABADO FINO

j) **INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

IX. VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO

Lote tipo predominante:

Valor de calle o zona \$/M²:

Fracción	Sup. M ²	Valor Unitario	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor unitario	Valor Parcial \$
Terreno.	133.33		\$ 2,871.00	1.00		\$ 382,790.43
T. Común.			\$			\$ -
III						
Total	133.33	Valor unitario medio \$		Subtotal (1)		\$ 382,790.43

b) DE LA CONSTRUCCIÓN

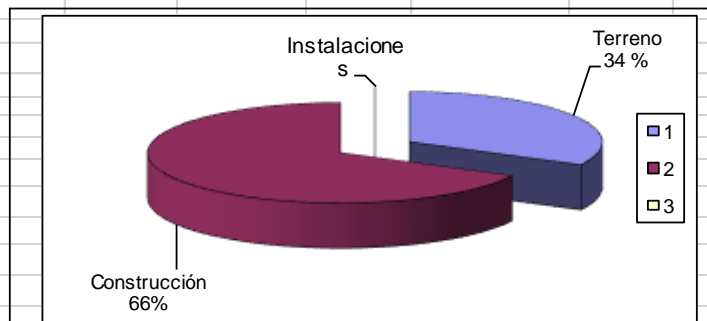
TIPO	Uso o destino	Area m2	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Motivo demérito	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial \$
1	Const. Casa	Total	180.29	\$ 4,394.00	1.00	\$ 4394.00	\$ 792,194.26
2	Const.						\$ -
3							
4							
Total	m2 Total	180.29	Valor unitario medio \$		Subtotal (2)		\$ 792,194.26

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Valor Parcial
Total			Valor unitario medio \$		Subtotal (3)	

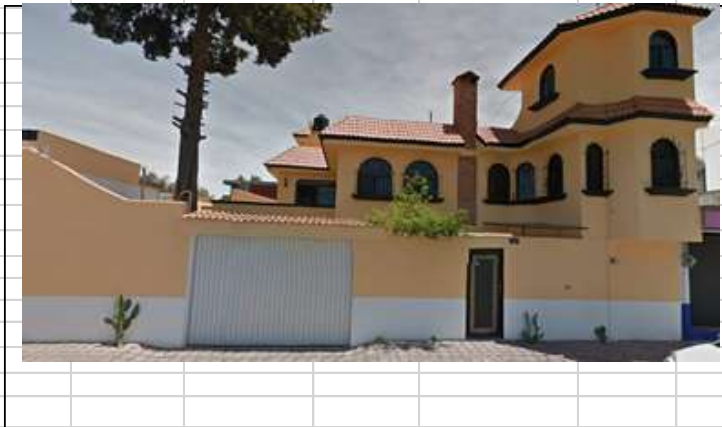
VALOR FÍSICO O DIRECTO (1) + (2) + (3)

\$1,174,984.69



X. VALOR DE MERCADO	
a) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES b) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL MERCADO DE CONSTRUCCIONES SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES c) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL ANÁLISIS DE MERCADO EN EL CONCEPTO DE RENTAS DE INMUEBLES EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES	
VALOR DE MERCADO PROMEDIO HOMOLOGADO	
XI. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	
	11,097.08
a) EN BASEA DETERMINACIÓN Y SUMA DE DEDUCCIONES	25%
b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN	8.5%
DE ACUERDO A LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO RESULTA UN VALOR DE \$	
XII. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS	
VALOR FÍSICO O INDIRECTO:	1,174,984.69
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	1,151,543.34
VALOR DE MERCADO:	1,174,984.69
XIII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN	
LOS EQUIPOS ESPECIALIZADOS, MOBILIARIO Y OBRAS DE ARTE, ASI COMO CUALQUIER OTRO ACTIVO CIRCULANTE O INTANGIBLE NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE DOCUMENTO. NO SE INVESTIGARON GRAVAMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUEDAN EXISTIR SOBRE LOS BIENES CONSIDERADOS. EN EL PRESENTE ESTUDIO NO SE CONSIDERO NINGUN CONCEPTO POR DESCUENTOS ESPECIALES DE PROVEEDORES ASI COMO TAMPOCO EL IM PUESTO AL VALOR AGREGADO. LOS VALORES OBTENIDOS SE CONSIDERAN ADECUADOS EN FUNCION DEL USO Y DESTINO, ASI COMO EL TIPO DE INMUEBLE LA EXISTENCIA Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SE SE CONSTATARON EN LA FECHA DE ELABORACION DEL PRESENTE ESTUDIO.	
XIII. CONCLUSIÓN	
VALOR COMERCIAL	
Un Millón Ciento Setenta y Cuatro Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pesos 69/100 M.N.	

II. INMUEBLE QUE SE VALÚA: CASA HABITACION



VALOR DEL INMUEBLE: 1,652,194.99

Un Millón Seiscientos Cincuenta y Dos Mil Ciento Noventa y Cuatro Pesos 99/100 M.N.

FECHA DE AVALÚO: 28 DE MAYO DE 2012

VIGENCIA DEL AVALÚO: SEIS MESES

III. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: MARIO HERNANDEZ RAMIRES

Domicilio del solicitante:

PROPÓSITO DEL AVALÚO: TRASLADO DE DOMINIO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: RAFAEL MORALES PEREZ

Domicilio del propietario:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO INDIVIDUAL

NÚM. DE CUENTA PREDIAL:

CLAVE CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO 609 CALLE VICENTE CARRANZA EN LA CIUDAD DE APIZACO, TALXCALA.

CALLEY NÚMERO OFICIAL:

COLONIA: APIZACO CENTRO

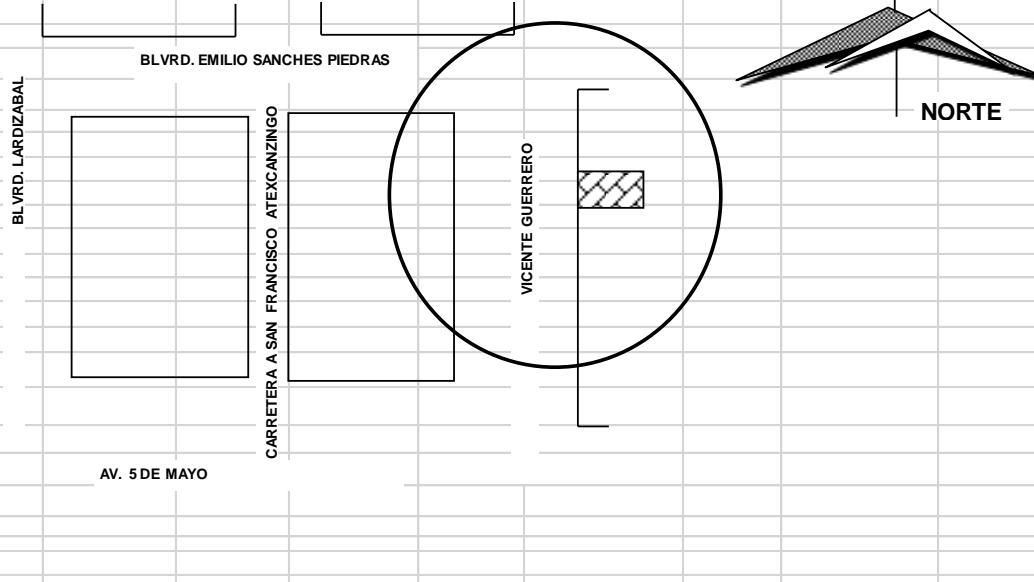
IV. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	HABITACIONAL
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	CASAS HABITACIÓN DE TIPO BUENAS DE 1 Y 2 NIVELES
INDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	85 %
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	HASTA 250/HAB.
ESTRATO SOCIOECONOMICO:	MEDIO Y ALTO
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	HUMO Y RUIDO VEHICULAR
USO DE SUELO PERMITIDO:	HABITACIONAL UNIFAMILIAR
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	BOULEVARD EMILIO SANCHES PIEDRAS
SERVICIOS PÚBLICOS:	TELÉFONO , AGUA POTABLE EN TUBO DE ASBESTO, GUARNICIONES ,BANQUETAS DE CONCRETO, JARDINES PUBLICOS, SUMINISTROS ENERGETICOS DIRECTO A TANQUES,
EQUIPAMIENTO URBANO:	TRANSPORTE PUBLICO, ABORDAJE A 250 MTS., CENTROS COMERCIALES, ESCUELAS, MERCADOS, JARDINES PUBLICOS, IGLESIAS ETC.

V. TERRENO

TRAMOS DE CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACION:	TERCIO MEDIO DE LA CALLE ACERA QUE VE AL ORIENTE
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:	ESCRITURAS
AL NORTE:	EN 17.32 MTS., CON LOTE 12 DE LA MANZANA 2 .
AL SUR:	EN 18.00 MTS., CON LOTE 14 DE LA MANZANA 2 .
AL ORIENTE:	EN 14.30 MTS., CON CALLE NIZA (SU FRENTE) .
AL PONIENTE:	EN 10.19 MTS., CON LOS LOTES 10 Y 11 DE LA MANZANA 2 .
SUPERFICIE DEL TERRENO:	211.897 M2.
SUPERFICIE DEL TERRENO COMÚN:	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	242.72 M2.
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMÚN:	
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	TERR.REGULARES SNPENDIENTES
COORDENADAS UTM DE UN PUNTO DENTRO DEL PREDIO:	LATITUD 19.055825 LONGITUD -98.227831
NÚMERO DE FRENTE DE CALLE:	UNO
CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS:	NORMAL DADA LA RETICULA EXISTENTE
DENSIDAD HABITACIONAL:	HASTA 250 HAB/HA
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	1.0
SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES:	LAS PROPIAS DEL LUGAR

(Ubicación del Inmueble a valuar con la medida a la esquina más cercana)



VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE: CASA HABITACION QUE CONSTA: SALA, COMEDOR, COCINA., UNO Y MEDIO BAÑO, TRES RECAMARAS, COCHERA Y PATIO DE SERVICIO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: TIPO 1 HABITACIONAL SUPERIOR REGULAR

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN: HABITACIONAL SUPERIOR REGULAR

NÚMERO DE NIVELES: 2

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 6 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE: 54 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO A SU USO

UNIDAD RENTABLE O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:

VII. ELEMENTOS DE LA

a) **OBRA NEGRA O GRUESA:**

Cimientos SE PRESUME MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA

Estructuras: TRABES, CADENAS, CASTILLOS DE CONCRETO

Muros: DE TABIQUE DE BARRO ROJO RECOCIDO DE 14 CMS. DE ESPESOR CASTILLOS

Entrepisos: SE PRESUME DE VIGUETA Y BOVEDILLA EN CLAROS MEDIANOS

Techos: LOSA DE VIGUETA Y BOVEDILLA EN CLAROS CORTOS

Azoteas: IMPERMEABILIZADAS Y JUNTEADAS

Bardas: DE TABIQUE ROJO DE 14 CMS

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Aplanados DE CEMENTO ESCOBILLADO CON PINTURA VINÍLICA

Aplanados interiores: DE YESO CON PINTURA VINÍLICA Y PASTA TIPO TEXTURIZADA

Plafones: DE YESO A TALOCHA CON TIROL RUGOSO

Lambrines: EN ZONAS HUMEDAS DE BAÑO CERÁMICA DE 20 X 20 DE BUENA CALIDAD

Pisos: CERÁMICA DE 20 X 20 DE REGULAR CALIDAD

Zoclos: DE CERÁMICA

Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ARAMADO CON ESCALONES FORJADOS DE TABIQUE

Pintura: VINÍLICA EN GENERAL

Recubrimientos Especiales:

c) CARPINTERÍA: ENTABLERADA DE PINO

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: OCULTA CON ALIMENTACIÓN DE COBRE CON DIÁMETROS VARIABLES, Y BAJADAS DE FO. FO .

Muebles de baño: BLANCOS DE CALIDAD MEDIANA

Equipo de NO

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS: OCULTA CON POLIDUCTO Y CONDUCTOR DE COBRE TAPAS Y HERRAJES METÁLICOS

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA: DE FIERRO EN MEDIDAS COMERCIALES

g) VIDRIERÍA: DE 3 MM. EN GENERAL

h) CERRAJERÍA: DEL PAÍS DE TIPO COMERCIAL

i) FACHADAS: DE PASTA Y PINTURA VINÍLICA

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

VIII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

EL AVALÚO SE REALIZA EXCLUSIVAMENTE SOBRE TERRENO, CONSTRUCCIÓN, INSTALACIONES ESPECIALES, QUE SE ENCUENTREN INTEGRADOS A LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.

METODOLOGÍA: SE DETERMINARÁN VALORES MEDIANTE ANÁLISIS DEL VALOR FÍSICO DEL INMUEBLE FIJANDO PARA EL TERRENO DE ACUERDO CON LA INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA PARA PREDIOS SEMEJANTES A LA FECHA DE LA REALIZACIÓN, CONSIDERANDO SU UBICACIÓN Y SERVICIOS EXISTENTES. PARA LA CONSTRUCCIÓN, SE DETERMINARÁN PREVIO ANÁLISIS DE COSTOS ESPECÍFICOS DE ACUERDO CON EL TIPO DE EDIFICACIÓN, EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

IX. VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO

Lote tipo predominante:

Valor de calle o zona\$/M²:

Fracción	Sup. M ²	Valor Unitario	Coefficiente	Motivo Coeficiente	Valor unitario	Valor Parcial \$
Ferreno.	211.897		2,764.00	1.00 \$		\$ 585,683.31
T. Común III			\$	\$		\$ -
Total	211.897	Valor unitario medio \$		Subtotal (1)		\$ 585,683.31

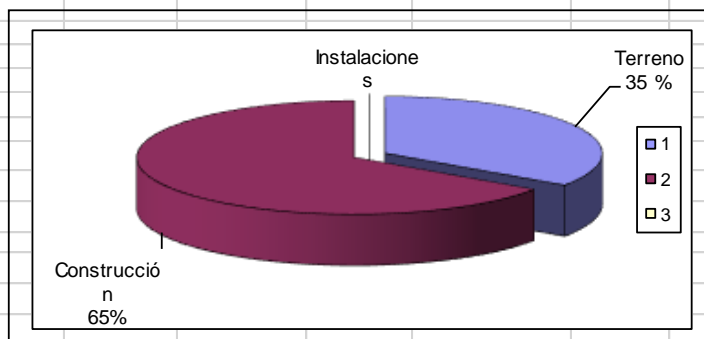
b) DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO	Uso o destino	Area m2	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Motivo de merito	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial \$
1	Const. Casa	242.72	\$ 4,394.00	1.00	\$ 4,394.00		\$ 1,066,511.68
2	Const. Comun		\$		\$		\$ -
3							
4							
Total	m2 Total	242.72	Valor unitario medio \$		Subtotal (2)		\$ 1,066,511.68

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito %	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Valor Parcial
Total			Valor unitario medio \$		Subtotal (3)	

VALOR FÍSICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) \$ 1,652,194.99



X. VALOR DE MERCADO		
a) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES		
b) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL MERCADEO DE CONSTRUCCIONES SIMILARES EN LA ZONA O EN ZONAS SIMILARES		
c) PREVIA HOMOLOGACIÓN DEL ANÁLISIS DE MERCADO EN EL CONCEPTO DE RENTAS DE INMUEBLES EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES		
VALOR DE MERCADO PROMEDIO HOMOLOGADO		
XI. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS		
242.72	64.29	15,604.06
a) EN BASEA DETERMINACION Y SUMA DE DEDUCCIONES	25%	
b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN	8.5%	
DE ACUERDO A LA TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO RESULTA UN VALOR DE \$		
XII. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS		
VALOR FÍSICO O INDIRECTO:	1,652,194.99	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	1,619,233.13	
VALOR DE MERCADO:	1,652,194.99	
XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN		
LOS EQUIPOS ESPECIALIZADOS, MOBILIARIO Y OBRAS DE ARTE, ASI COMO CUALQUIER OTRO ACTIVO CIRCULANTE O INTANGIBLE NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE DOCUMENTO. NO SE INVESTIGARON GRAVAMENES O RESERVAS DE DOMINIO QUE PUEDAN EXISTIR SOBRE LOS BIENES CONSIDERADOS. EN EL PRESENTE ESTUDIO NO SE CONSIDERO NINGUN CONCEPTO POR DESCUENTOS ESPECIALES DE PROVEEDORES ASI COMO TAMPOCO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. LOS VALORES OBTENIDOS SE CONSIDERAN ADECUADOS EN FUNCION DEL USO Y DESTINO, ASI COMO EL TIPO DE INMUEBLE. LA EXISTENCIA Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SE SE CONSTATARON EN LA FECHA DE ELABORACION DEL PRESENTE ESTUDIO.		
XIII. CONCLUSIÓN		
VALOR COMERCIAL		
Un Millón Seiscientos Cincuenta y Dos Mil Ciento Noventa y Cuatro Pesos 99/100 M.N.		

7.1 Conclusión

El municipio de Apizaco cuenta con tablas de suelo y construcción encontradas en el diario oficial de 1989 (Figura 6) de estas se actualizaron los valores para seguir el cobro del impuesto predial actual, sin tener en cuenta la infraestructura y equipamiento con el que se cuenta dejando notar que este cobro no es adecuado.

A continuación se muestra en la Tabla 1.1 los valores comerciales de tres viviendas y se calcula el valor catastral de las propiedades según valores proporcionados por el ayuntamiento, obteniendo la diferencia de los valores.

AVALUO	TIPO DE VIVIENDA	VALOR DE MERCADO	VALOR CATASTRAL	DIFERENCIA	VALOR CATASTRAL PROPUESTO 10% ANUAL
Casa habitación en condominio	Interés social	\$ 770,282.70	\$ 53,972.50	93%	\$ 91,753.25
Casa habitación	medio	\$ 1,174,984.60	\$ 67,587.60	95%	\$ 114,898.92
Casa habitación	Residencia I	\$ 1,652,184.99	\$ 131,858.25	93%	\$ 224,159.03

Tabla 1.1. Tabla comparativa de pagos.

Se observa una diferencia de entre el noventa y tres por ciento y el noventa y cinco por ciento del valor de mercado y el valor catastral, por lo que se concluyó que los montos cobrados por la tesorería del municipio no son los adecuados para las construcciones o terrenos localizados en la cabecera municipal del municipio, porque no reflejan un valor real de la propiedad según su equipamiento y servicios públicos que el municipio proporciona a la población al igual que en el valor de mercado.

Así los valores catastrales obtenidos en la Tabla 1.1 son calculados según los valores de suelo y construcción del municipio y el área de localización de la vivienda, se reflejó que el valor para el cobro catastral no es un valor real ya que su diferencia debe ser de entre el veinte por ciento y cuarenta por ciento.

Entonces se puede decir que el mismo error es cometido tanto para el municipio y sus localidades, ya que la tabla de 1989 se encuentra clasificada por secciones,

por secciones y manzanas pero la realidad solo la cabecera municipal cuenta con un mapa de este tipo, mientras que en las poblaciones no se cuenta con un mapa que refleje estas secciones, por lo que el cobro catastral para la localidades es aplicado de errónea.

En cuanto a las casas obtenidas mediante créditos, localizadas en el municipio, se encuentran pagando un alto impuesto predial, la razón es que se encuentran clasificadas como residenciales o populares, siendo que la construcción no cuenta con las características de una vivienda de este tipo. Po lo que nuevamente el impuesto predial es erróneo para este tipo de inmuebles.

Así se recomienda que para actualización de las tablas de suelo y construcción se inicie aumentando un diez por ciento cada año en su valor ya que la diferencia en cuanto montos es muy grande, para poder actualizarla en un solo año, con esto se podrá regularizar los valores hasta alcanzar un equilibrio entre el valor comercial y el catastral y poder lograr una mejor recaudación en impuestos para brindar mejores servicios públicos y un ordenamiento territorial ordenado equipamiento.

Anexos

Cartografía general de Apizaco y sus localidades	77
Traza por secciones de la cabecera municipal Apizaco	78
Traza de la zona económica de la cabecera municipal Apizaco	79
Fichas técnicas de equipamiento e infraestructura de la cabecera municipal de Apizaco	80
Fotografías cabecera municipal	87
Traza urbana de San Luis Apizaquito	90
Fichas técnicas de infraestructura y equipamiento de San Luis Apizaquito	91
Traza urbana Santa Anita Huiloac	102
Fichas técnicas de equipamiento e infraestructura de Santa Anita Huiloac	103
Traza urbana del Cerrito de Guadalupe	107
Fichas técnicas de equipamiento e infraestructura del Cerrito de Guadalupe	108
Traza urbana Colonia Morelos	112
Fichas técnicas Colonia Morelos	113
Traza urbana de Guadalupe Texcalac	115
Fichas técnicas de equipamiento e infraestructura de Guadalupe Texcalac	116
Traza urbana de Colonia San Isidro	118
Fichas técnicas de infraestructura y equipamiento de Colonia San Isidro	119
Traza urbana de Santa María Texcalac	124
Fichas técnicas de infraestructura y equipamiento de Santa María Texcalac	125

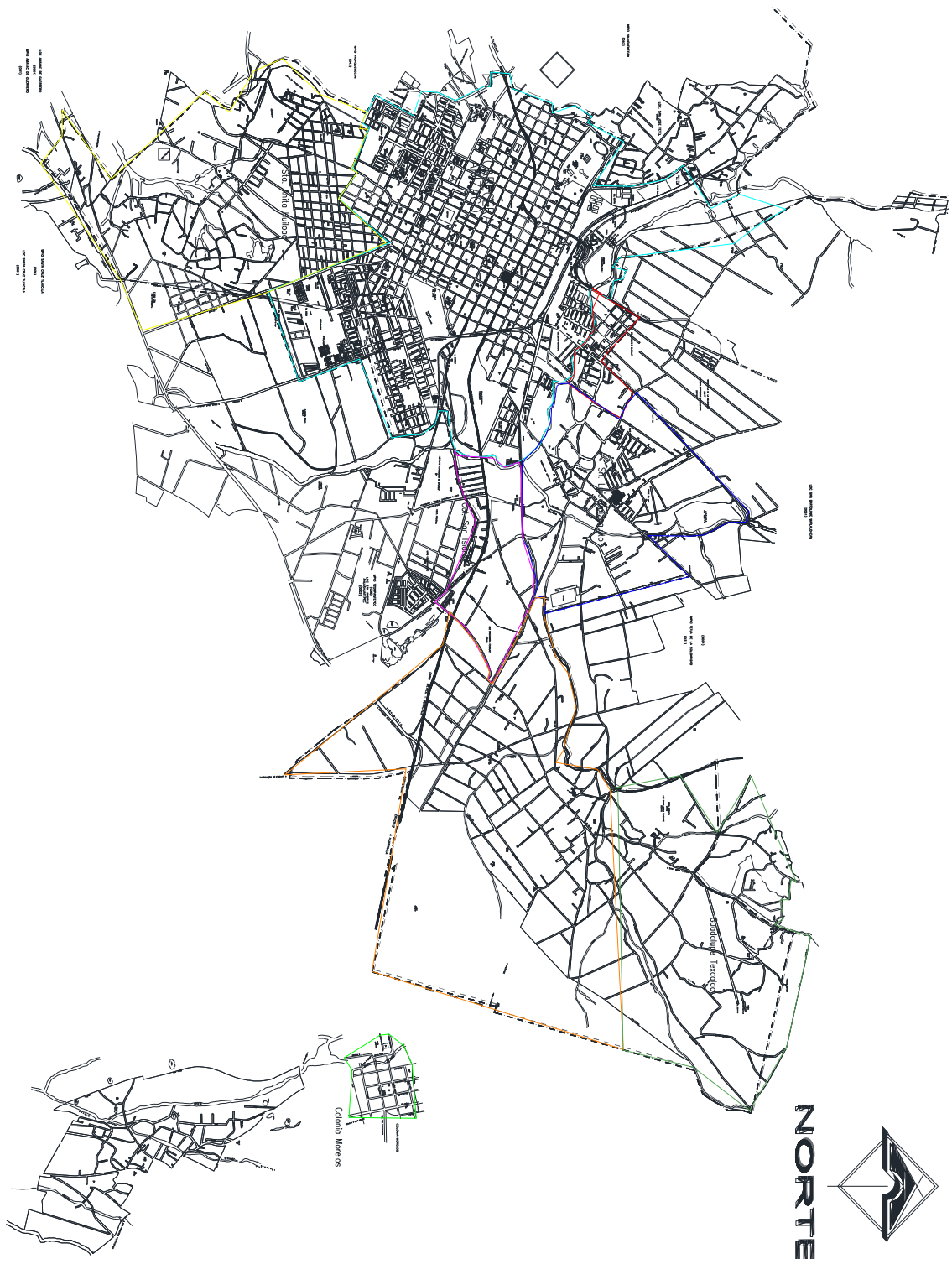
Fichas técnicas de equipamiento e infraestructura del Municipio de Apizaco.

Por último se anexan fichas técnicas con equipamiento e infraestructura del municipio de Apizaco para que se observe los servicios que el municipio ofrece a sus habitantes, ya que actualmente no se contemplan estos servicios en el cobro del predial.

Estas fichas desglosan el tipo de pavimento, banquetas, servicios públicos y equipamiento en la zona, la vivienda, uso de suelo por calles y manzanas, se anexan fotografías del tipo de vivienda existentes en el lugar.

Es importante resaltarlas ya que se mencionó que Apizaco no cuenta con un cobro adecuado en la tabla valores de suelo y construcción y a través de estas fichas se observa que el municipio está brindando a sus habitantes servicios públicos, de equipamiento e infraestructura, por los cuales no hay una recaudación fiscal, provocando con ello que no se pueda tener una organización y control en su crecimiento.

Es por esto que se hacen estas fichas técnicas para mostrar un panorama de lo que el municipio de Apizaco ofrece en servicios, equipamiento e infraestructura y no toma en cuenta para el cobro del impuesto predial ya se sabe que el valor de un terreno o vivienda aumenta según los servicios públicos, equipamiento e infraestructura con los que cuente la zona donde se encuentra ubicado este.





SECCIONES DE LA
CABECERA APIZACO

FICHA TECNICA		CM-T1-H3			
MUNICIPIO	APIZACO	CABECERA MUNICIPAL			
CONJUNTO HABITACIONAL					
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS	5	NUMERO DE MANZANAS	97		
TIPO DE VIVIENDA		MIXTA			
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL			
BLVD	LARDIZABAL	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	HEROICO COLEGIO MILITAR	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
AVENIDA	AV. 20 DE NOVIEMBRE/ HASTA AV. FRANCISCO I MADERO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. LIBERTADS/ HASTA AV. FRANCISCO I MADERO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. MORELOS/ HASTA AV. FRANCISCO I MADERO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. JUAREZ/ HASTA AV. FRANCISCO I MADERO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AVHIDALGO/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. CUAHUTEMOC/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. XICOHTENCATL/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	IGNACIO ZARAGOZA/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AV. MOCTEZUMA/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	INDEPENDENCIA/ HASTA JESUS CARRANZA	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	BALTAZAR MALDONADO/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
CALLES	V. CARRANZA/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	MARIANO MATAMOROS/ HASTA JESUS CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
EQUIPAMIENTO URBANO DE APIZACO		PREESCOLAR (GABINO BARRERA, INSTITUTO MAYA, NICOLAS BRAVO, ANTON MAKARENKO, IGNACIO ,TEYOTL, EL GRILLITO CANTOR, ARNOLD GESELL, RAMIREZ, PULGARCITO, CARMEN CERDAN,			
		PRIMARIA (GUILLERMO VALLE, OLLIN TONATHU, ANTON MAKARENKO, FRANCISCO I MADERO, ADRIAN AGURRE, GULLERMO VALLE, XICOHTENCATL).			
		SECUNDARIA (JOSE Ma. LA FRAGUA)			
		IMSS CLINICA 19, CRUZ ROJA			
RUTAS DE TRANSPORTE		TLAXCALA-APIZACO			
RECOLECCION DE BASURA		SI POR AYUNTAMIENTO			

	FICHA TECNICA	CM-T2-H1			
MUNICIPIO	APIZACO	CABECERA MUNICIPAL			
CONJUNTO HABITACIONAL					
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS	0	NUMERO DE MANZANAS	97		
TIPO DE VIVIENDA		MIXTA			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
BLVD	FRANCISCO I MADERO/HASTA AV. BALTAZAR	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	16 DE SPTIEMBRE	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
AVENIDA	5 DE MAYO				
	5 DE FEBRERO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	2 DE ABRIL/HASTA AV. BALTAZAR	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	FRANCISCO I MADERO/ DE AV. MARCIAL AGULA HASTA AV. HIDALGO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	AQUILES CERDAN/HASTA AV. BALTAZAR	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	JESUS CARRANZA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	FRANCISCO SARABIA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	JESUS CARRANZA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PROL. CENTENARIO/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ARAMBURIR/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	BARVERAN Y COLLAR/ HASTA AV. MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
BLVD	FRANCISCO I MADERO/HASTA AV. BALTAZAR	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	16 DE SPTIEMBRE	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
AVENIDA	5 DE MAYO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
CALLES	5 DE FEBRERO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	2 DE ABRIL/HASTA AV. BALTAZAR	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	FRANCISCO I MADERO/ DE AV. MARCIAL AGULA HASTA AV. HIDALGO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	AQUILES CERDAN/ HASTA AV. BALTAZAR	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	JESUS CARRANZA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	FRANCISCO SARABIA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	JESUS CARRANZA/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	PROL. CENTENARIO/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	ARAMBURIR/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	BARVERAN Y COLLAR/ HASTA AV. MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION

	FICHA TECNICA	CM-T2-H2			
MUNICIPIO	APIZACO	CABECERA MUNICIPAL			
CONJUNTO HABITACIONAL					
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS	7	NUMERO DE MANZANAS	97		
TIPO DE VIVIENDA		MIXTA			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
BLVD	LARDIZABAL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
AVENIDA	MARCIAL AGUILA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	IGNACIO ZARAGOZA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	MOCTEZUMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PRIV. 1° DE MAYO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
CALLE	MARIANO MATAMOROS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	V. CARRANZA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	BALTAZAR MALDONADO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	DESIDERIO HERNANDEZ	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	LUIS NAVA RODRIGUEZ	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	HERMANOS MAGON	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	SEXTA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	SEPTIMA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	MORELOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
		NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL		
BLVD	LARDIZABAL	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
AVENIDA	MARCIAL AGUILA	CONCRETO HIDRAULICO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	IGNACIO ZARAGOZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	MOCTEZUMA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	PRIV. 1° DE MAYO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
CALLES	MARIANO MATAMOROS	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	V. CARRANZA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	BALTAZAR MALDONADO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	DESIDERIO HERNANDEZ	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	LUIS NAVA RODRIGUEZ	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	HERMANOS HIDALGO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	SEXTA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION
	SEPTIMA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	MORELOS	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	

FICHA TECNICA		CM-T3-H3			
MUNICIPIO	APIZACO	CABECERA MUNICIPAL			
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS	NUMERO DE MANZANAS		154
TIPO DE VIVIENDA		MIXTA			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
BLVD	LA LIBERTAD	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
AVENIDA	FRANCISCO I MADERO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	AQUILES SERDAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	JACARANDAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ALCANFORES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
CALLE	JESUS CARRANZA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	FRANCISCO SARABIA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	EMILIO CARRANZA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	BARBERAN Y COLLAR	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	HEROE DE NACUZARI	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	CENTENARIO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	21 DE MARZO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	1RA Y 2A. PRIV. XICHTENCATL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	18 DE MARZO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	A.V. XICHTENCATL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PRIV. PLAZA DE TOROS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	A. LOPEZ MATEOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	A YUNTAMIENTO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ING. ALEJANDRO GILLOT	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ZENON M. BARBA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	SIN NOMBRE	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	DURAZNOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	MARGARITAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	AZALEAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	VIOLETAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ALCATRAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	JASMINES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PRIV. LOPEZ MATEOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	NUBES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	AMAPOLAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ORQUIDEAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PENSAMIENTO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	CAMELIAS LOMA FLORIDA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ARTEMISAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	DALIAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
VELO DE NOVIA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
BUGAMBILIA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
GIRASOLES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
AMARANTOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	



Figura 1-CM. Cabecera Municipal Apizaco.



Figura 2-CM. Cabecera Municipal Apizaco.



Figura 3-CM. Cabecera Municipal Apizaco



Figura 5-CM. Cabecera Municipal Apizaco



Figura 6-CM. Cabecera Municipal Apizaco



Figura 9-CM. Cabecera Municipal Apizaco

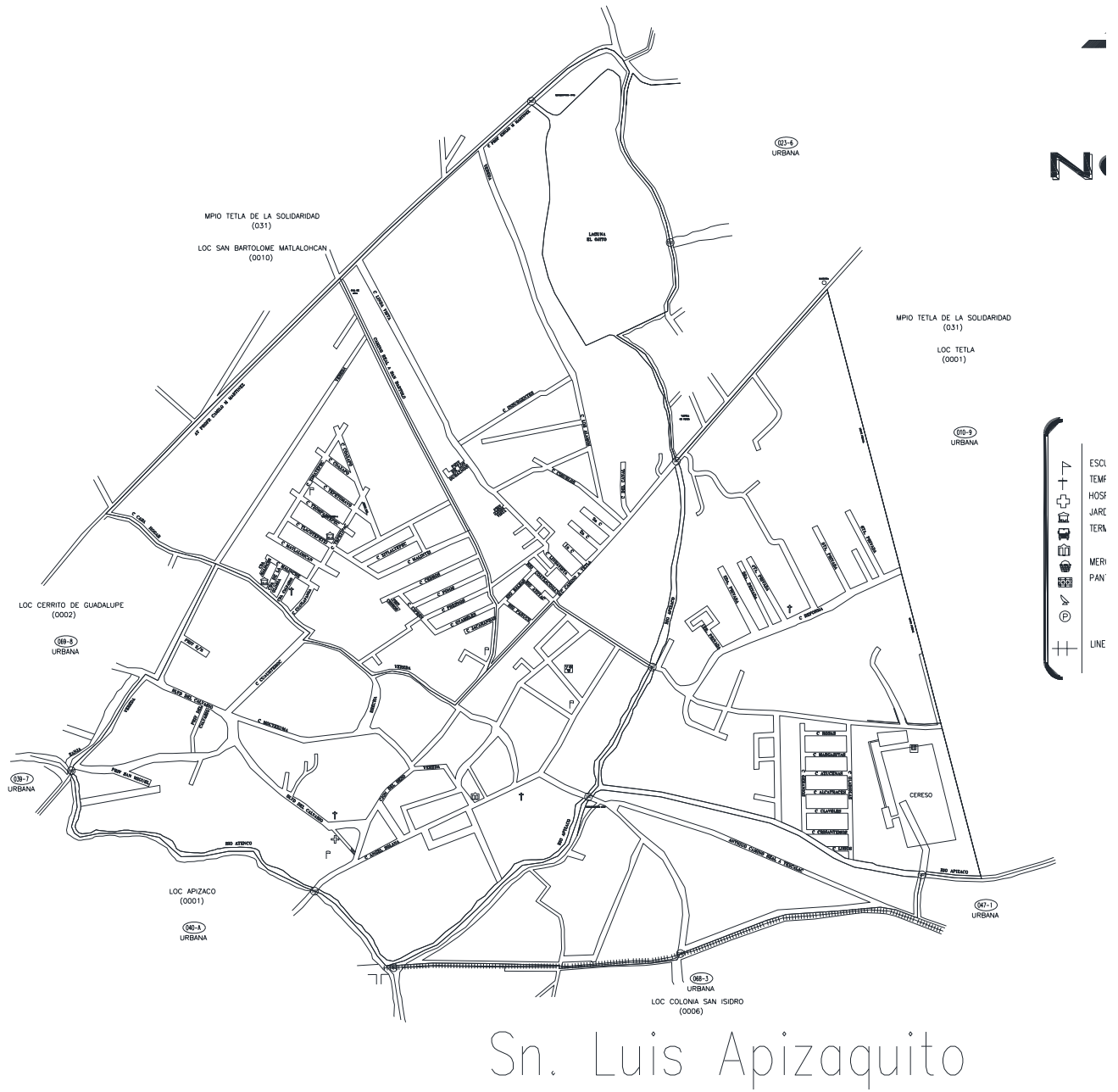


Figura 2. San Luis Apizaquito.

FICHA TECNICA		3			
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SAN LUIS APIZAQUITO		
CONJUNTO HABITACIONAL		CONJUNTO HABITACIONAL NUEVO			
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
		SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS	NINGUNO	NUMERO DE MANZANAS	6		
TIPO DE VIVIENDA		INTERES SOCIAL/MEDIA			
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA					
CALLES	TLAXCALLAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	APIZAHUALT	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	TEPETICTAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	COAXAPO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	QUIAHUIZTLAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	TIZATLAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	MATLALOCAN / OESTE	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA					
CALLES	TLAXCALLAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	APIZAHUALT	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TEPETICTAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	COAXAPO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	QUIAHUIZTLAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TIZATLAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	MATLALOCAN / OESTE	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
EQUIPAMIENTO DE LA COLONIA		JARDIN DE NIÑOS GABRIELA MISTRAL			
EQUIPAMIENTO URBANO DE SAN LUIS APIZAQUITO		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ			
		PRIMARIA BENITO JUAREZ			
		CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA			
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-TETLA			
RECOLECCION DE BASURA		SI POR AYUNTAMIENTO			



Figura 3-N. Conjunto Nuevo.



Figura 3-N1. Conjunto Nuevo.

	FICHA TECNICA		4			
MUNICIPIO	APIZACO		LOCALIDAD	SAN LUIS APIZAQUITO		
CONJUNTO HABITACIONAL		SAN LUIS APIZAQUITO				
USO DE SUELO			HABITACIONAL			
			SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS		NINGUNO	NUMERO DE MANZANAS	9		
TIPO DE VIVIENDA			INTERES SOCIAL/MEDIA/AUTOCONSTRUCCION			
	NOMBRE		INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA						
CALLES	OYAMELES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	FRESNOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	PINOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	CEDROS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	MALINZI	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	CITLALTEPEC	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	POPOCATEPETL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	CAMINO A SAN BARTOLO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	JACARANDAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	TLACOTEPETZI	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	ZIPRES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA						
CALLES	OYAMELES	ADOCONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	FRESNOS	ADOCONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION	
	PINOS	ADOCONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION	
	CEDROS	ADOCONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	MALINZI	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	CITLALTEPEC	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	POPOCATEPETL	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	CAMINO A SAN BARTOLO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	JACARANDAS	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	TLACOTEPETZI	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS		
	ZIPRES	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SEÑALIZACION	
EQUIPAMIENTO URBANO DE SAN LUIS APIZAQUITO		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ				
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ				
		PRIMARIA BENITO JUAREZ				
		CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA				
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-TETLA				
RECOLECCION DE BASURA		SI POR AYUNTAMIENTO				



Figura 4-S. San Luis Apizaquito



Figura 4-S1. San Luis Apizaquito.



Figura 5-L2. Lomas de Apizaquito.



Figura 10-R1. Residencial los Flores.

FICHA TECNICA		6			
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SAN LUIS APIZAQUITO		
CONJUNTO HABITACIONAL		LA COLINA			
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
		SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS		4	NUMERO DE MANZANAS	4	
TIPO DE VIVIENDA		AUTOCONSTRUCCION/INTERES SOCIAL/MEDIA			
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA					
CALLES	RIO COATZACOALCOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	RIO ATOYAC	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	RIO PANUCO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	LINDA VISTA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	RIO BALSAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	RIO BRAVO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA					
CALLES	RIO COATZACOALCOS	ADCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	RIO ATOYAC	ADCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	RIO PANUCO	ADCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LINDA VISTA	ADCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	RIO BALSAS	ADCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	RIO BRAVO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
EQUIPAMIENTO DEL CONJUNTO		AREA VERDE CON JUEGOS INFANTILES			
EQUIPAMIENTO URBANO DE SAN LUIS APIZAQUITO		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ			
		PRIMARIA BENITO JUAREZ			
		CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA			
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-TETLA			
RECOLECCION DE BASURA		SI POR AYUNTAMIENTO			



Figura 6-LC. Conjunto habitacional La Colina, San Luis Apizaquito.



Figura 6-LC1. Conjunto habitacional La Colina, San Luis Apizaquito.



Figura 8-LP. La paz.



Figura 8-LP1. La Paz.

	FICHA TECNICA		11		
MUNICIPIO	APIZACO		LOCALIDAD	SAN LUIS APIZAQUITO	
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA					
CALLES	DEL CANAL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	LOS ALAMOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	LOS CIRUELOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	TERCERA C	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	SEGUNDA C	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	PRIMERA C	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	MIGUEL ALEMAN	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	JOSE MARIA MORELOS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	CUARTA PRIVADA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	TERCERA PRIVADA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	BENITO JUAREZ	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	ANGLE SOLANO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA					NOTAS
CALLES	DEL CANAL	TERRACERIA			
	LOS ALAMOS	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO LADO OESTE
	LOS CIRUELOS	PAVIMENTADA	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO LA MITAD
	TERCERA C	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	SEGUNDA C	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIMERA C	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	MIGUEL ALEMAN	TERRACERIA			
	JOSE MARIA MORELOS	TERRACERIA			
	CUARTA PRIVADA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TERCERA PRIVADA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	BENITO JUAREZ	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO LA MITAD
	ANGLE SOLANA	ADOCRETO AZFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
EQUIPAMIENTO URBANO DE SAN LUIS APIZAQUITO		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ			
		PRIMARIA BENITO JUAREZ			
		CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA			

	FICHA TECNICA		11		
MUNICIPIO	APIZACO		LOCALIDAD	SAN LUIS APIZAQUITO	
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA					
CALLES	INDEPENDENCIA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	
	CEDROS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	CIPRES	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	LAS POCITAS	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	ANGEL SOLANA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	VEREDA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	AZTECA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	OLEMCA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
	OBRAJE	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	BLVD. DEL CALVARIO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO
	CUHUTEMOC	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CCALLE
CASA HOGAR	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL. /ALUMBRADO	
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA					NOTAS
CALLES	INDEPENDENCIA	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CEDROS	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CIPRES	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LAS POCITAS	ADOCRETO PAVIMENTO	GUARNICIONES		
	ANGEL SOLANA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TLALOC	TERRACERIA			
	AZTECA	ADOCRETO	GUARNICIONES		
	OLEMECA	CONCRETO	GUARNICIONES		
	OBRAJE	TERRACERIA			
	BLVD. DEL CALVARIO	CONCRETO ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CUHUTEMOC	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	UN SOLO LADO
CASA HOGAR	TERRACERIA				
EQUIPAMIENTO URBANO DE SAN LUIS APIZAQUITO	PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ				
	JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ				
	PRIMARIA BENITO JUAREZ				
	CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA				



Figura 11-SLA. Localidad de San Luis Apizaquito.



Figura 11-SLA1. Localidad de San Luis Apizaquito.

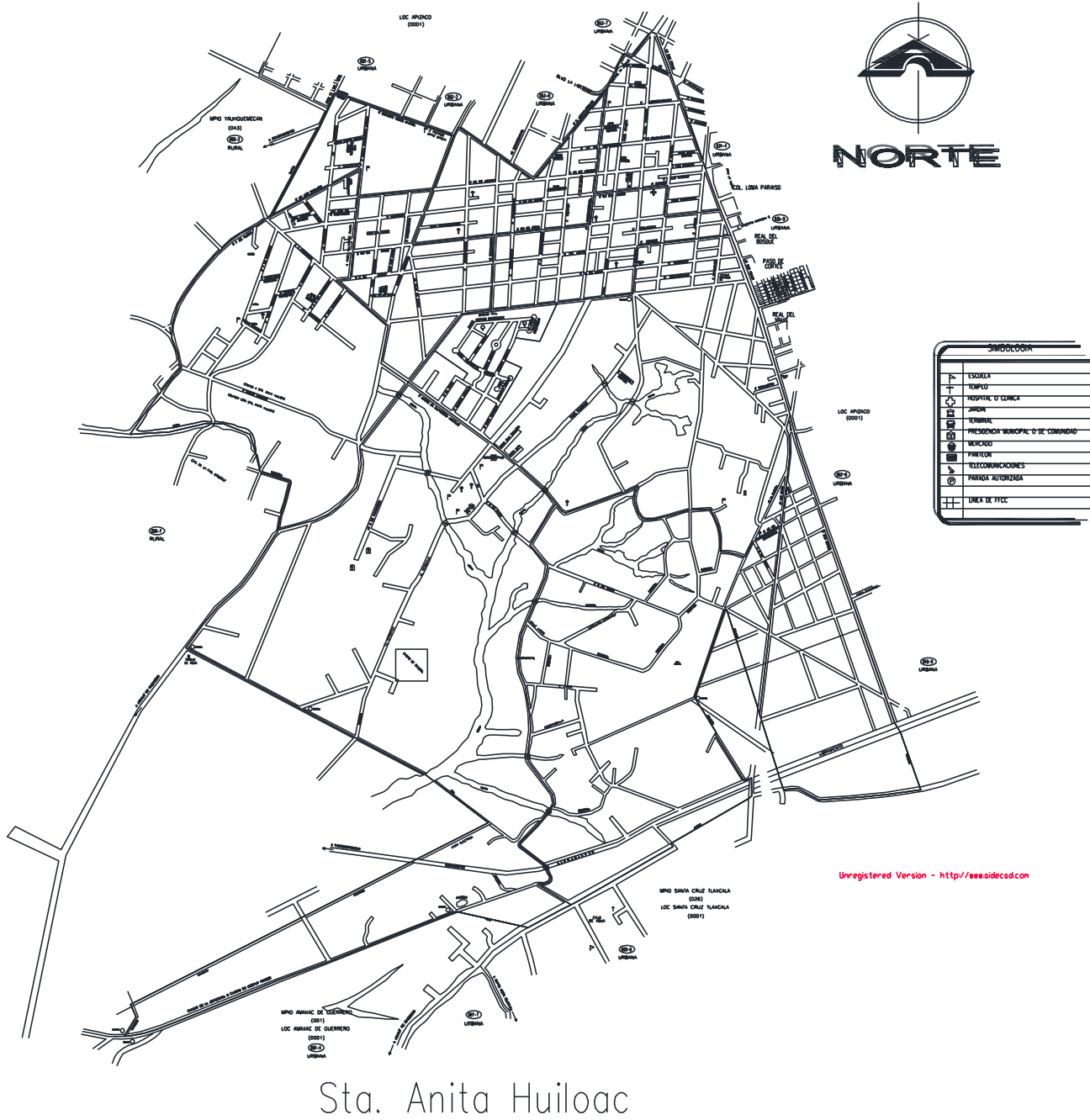


Figura 3. Santa Anita Huiloac.

	FICHA TECNICA		12		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SANTA ANITA HUILOAC		
USO DE SUELO			HABITACIONAL		
			SEMI-COMERCIAL		
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA			MIXTO		
OESTE	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	LOS PINOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	LA CAPILLA	AGUA	ELECTRICIDAD		
CALLES	TLACOXOTLA	AGUA	ELECTRICIDAD		
	EUCALIPTO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD		NO TODA LA CALLE
	ALAMOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	OYAMELES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	AJUSCO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	CAOBAS				
	CAMINO REAL(HASTAMORELOS)	AGUA	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	BUGAMBILIAS	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	
	CIPRES	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	
	CERESOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	
	CEDROS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	
	26 DE JULIO(HASTAMORELOS)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL/ALUMBRADO	
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA	LOS PINOS				
	LA CAPILLA	TERRACERIA			NOTAS
CALLES	TLACOXOTLA	TERRACERIA			
	EUCALIPTO	TERRACERIA			
	ALAMOS	TERRACERIA			
	OYAMELES	TERRACERIA	GUARNICIONES		
	AJUSCO	TERRACERIA			
	CAOBAS	TERRACERIA			
	CAMINO REAL(HASTAMORELOS)	TERRACERIA	GUARNICIONES		GUARNIC. NO TODA
	BUGAMBILIAS	TERRACERIA			
	CIPRES	TERRACERIA			
	CERESOS	TERRACERIA			
	CEDROS	TERRACERIA			
	26 DE JULIO(HASTAMORELOS)	TERRACERIA			
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA ANITA HUILOAC		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ			
		PRIMARIA BENITO JUAREZ			
		CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA			
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-SANTA ANITA			

	FICHA TECNICA		14		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SANTA ANITAHUILOAC		
USO DE SUELO			HABITACIONAL		
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA			MIXTO		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	JUAREZ (JUNTO BLVD. LIBERTAD)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	HIDALGO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	JUAREZ (NORTE)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
CALLES	BLVD. LA LIBERTAD	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. LA NOTICIA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LIBERTADORES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	AND INDEPENDENCIA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	27 DE SEPTIEMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	20 DE AGOSTO(HASTA AV HIDALGO)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	30 DE JULIO(HASTA AV HIDALGO)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	26 DE JULIO(HASTA AV HIDALGO)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LOS GIRASOLES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	
	5 DE JUNIO(HASTA AV HIDALGO)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	
	19 DE MARZO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	
	24 DE MAYO(HASTA AV HIDALGO)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	
	CAMINO REAL(HASTAAV.HIDALGO)	AGUA	ELECTRICIDAD		
	INDEPENDENCIA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD		
		NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL		
AVENIDA	JUAREZ (JUNTO BLVD. LIBERTAD)	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	HIDALGO	TERRACERIA			
	JUAREZ (NORTE)	TERRACERIA			DISCONTINUAS GUARN./BANQ.
CALLES	BLVD. LA LIBERTAD	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIV. LA NOTICIA	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LIBERTADORES	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN./BANQ.
	AND INDEPENDENCIA	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN./BANQ.
	27 DE SEPTIEMBRE	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN./BANQ.
	20 DE AGOSTO(HASTA AV HIDALGO)	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN./BANQ.
	30 DE JULIO(HASTA AV HIDALGO)	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN.
	26 DE JULIO(HASTA AV HIDALGO)	TERRACERIA	GUARNICIONES		DISCONTINUAS GUARN./BANQ./ASFAL.
	LOS GIRASOLES	TERRACERIA			
	5 DE JUNIO(HASTA AV HIDALGO)	TERRACERIA			
	19 DE MARZO	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	DISCONTINUAS GUARN.
	24 DE MAYO(HASTA AV HIDALGO)	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CAMINO REAL(HASTAAV.HIDALGO)	TERRACERIA	GUARNICIONES		DISCONTINUAS GUARN.
INDEPENDENCIA	TERRACERIA				
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA		PREESCOLAR JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
		JARDIN DE NIÑOS IGNACIO RAMIREZ			

	FICHA TECNICA		15		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SANTA ANITA HUILOAC		
USO DE SUELO		HABITACIONAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	CUAHUTEMOC	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
CALLES	20 DE AGOSTO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	30 DE JULIO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	PRIV. CONSTITUCION	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	26 DE JULIO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	5 DE JUNIO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	24 DE MAYO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	CAMINO REAL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CALLE
	PLAN DE AYALA	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CALLE
	CONSTITUCION	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CALLE
	AYUNTAMIENTO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	NO TODA LA CALLE
	CAMINO NACIONAL	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD	NO TODA LA CALLE
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA	CUAHUTEMOC	TERRACERIA			
CALLES	20 DE AGOSTO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	DICONTINUAS GUARN. BANQ.
	30 DE JULIO	TERRACERIA			
	PRIV. CONSTITUCION	TERRACERIA			
	26 DE JULIO	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	DICONTINUAS GUARN. BANQ.
	5 DE JUNIO	TERRACERIA			
	24 DE MAYO	TERRACERIA			
	CAMINO REAL	TERRACERIA			
	PLAN DE AYALA	TERRACERIA			
	CONSTITUCION	TERRACERIA			
	AYUNTAMIENTO	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	DICONTINUAS GUARN. BANQ.
	CAMINO NACIONAL	TERRACERIA			
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC		TRES PREESCOLAR (GULLERMO VALLE, YOLOTZI, LEONARDA GOMEZ)			
		TRES PRIMARIA (NIÑOS HEROES, PAULO FREIRE, XICHTENCATL)			
		DOS SECUNDARIA (EMILIO SANCHES PIEDRAS, JUAN ESCUTIA)			
		COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL 10			
		CUENTA CON DOS CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA			
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-SANTA ANITA			
RECOLECCION DE BASURA		SI			



Figura 1-SAH. Santa Anita Huiloac.



Figura 2-SAH. Santa Anita Huiloa

	FICHA TECNICA		20		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	CERRITO DE GUADALUPE		
USO DE SUELO		HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	ATLANGA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PIEDRAS NEGRAS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LAGUNILLA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	DEL ANGEL	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	CUAXAMALUCAN	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	CONTIUCION	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CALLE	RANCHO SECO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	AJUALUPAN	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	TRASQUILA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	TEPETZALA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	GARCIA MENDEZ	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. CONSTITUCION	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. RIO BLANCO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	DEL ROCIO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
BRECHA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA	ATLANGA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO UN LADO GUAR./BANQ.
	PIEDRAS NEGRAS	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LAGUNILLA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	DEL ANGEL	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	1CUADRA SIN GUAR./BANQ.
	CUAXAMALUCAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CONTIUCION	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
CALLE	RANCHO SECO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	AJUALUPAN	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TRASQUILA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	TEPETZALA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	GARCIA MENDEZ	CONCRETO			
	PRIV. CONSTITUCION	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIV. RIO BLANCO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	DEL ROCIO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	BRECHA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
SAN IGNACIO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC		JARDIN DE NIÑOS BERTHA GLUMER			
		PRIMARIAS (ALFONSO GARCIA ROBLES, MIGUEL HIDALGO, MARIA MONTESSORI)			
		SECUNDARIA (NEWTON)			
		ICATLAX			
		MODULO MEDICO			
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-CERRITO DE GUADALUPE			

	FICHA TECNICA		21		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	CERRITO DE GUADALUPE		
	USO DE SUELO		HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL		
	TIPO DE VIVIENDA		MIXTO		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	PROFR. CAMILO M. MARTINEZ	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	INSURGENTES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	REVOLUCION	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	XICOHTENCATL	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CALLE	NIÑOS HEROES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	ESCULTOR CULBERTO ESCALANTE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	DIAMANTE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	REFORMA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. 10 DE MAYO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. SIN NOMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	CJON SIN NOMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRI. MORELOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CASA HOGAR	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA	PROFR. CAMILO M. MARTINEZ	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO UN LADO GUAR./BANQ.
	INSURGENTES	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	REVOLUCION	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	XICOHTENCATL	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	1CUADRA SIN GUAR./BANQ
CALLE	NIÑOS HEROES	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	ESCULTOR CULBERTO ESCALANTE	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	DIAMANTE	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	REFORMA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIV. 10 DE MAYO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIV. SIN NOMBRE	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CJON SIN NOMBRE	CONCRETO			
	PRI. MORELOS	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
CASA HOGAR	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS		
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC	JARDIN DE NIÑOS BERTHA GLUMER				
	PRIMARIAS (ALFONSO GARCIA ROBLES, MIGUEL HIDALGO, MARIA MONTESSORI)				
	SECUNDARIA (NEWTON)				
	ICATLAX				
MODULO MEDICO					
RUTAS DE TRANSPORTE		APIZACO-CERRITO DE GUADALUPE			
RECOLECCION DE BASURA		SI			



Figura 22-CG. Conjunto Habitacional, calle Lagunilla.



Figura 22-1CG. Fraccionamiento Vista Real.



Figura 22-2CG.Fraccionamiento Vista Real.



Figura 5. Colonia José María Morelos.

	FICHA TECNICA		23		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	COLONIA MORELOS		
USO DE SUELO		HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA		AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CALLE	FRANCISCO VILLA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	EMILIANO ZAPATA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	NIÑOS HEROES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	EJIDO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	5 DE ABRIL (OESTE)	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	22 DE JULIO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LIBERTAD	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	1 DE AGOSTO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	5 DE ABRIL	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	MIGUEL HIDALGO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA		CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
CALLE	FRANCISCO VILLA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	EMILIANO ZAPATA	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	NIÑOS HEROES	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	EJIDO	CONCRETO/ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	5 DE ABRIL (OESTE)	CONCRETO/ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	22 DE JULIO	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LIBERTAD	ASFALTO			
	1 DE AGOSTO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	5 DE ABRIL	CONCRETO/ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	MIGUEL HIDALGO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC		JARDIN DE NIÑOS ROSRIO CATELLANOS			
		PRIMARIAS (DANIEL DELGADILLO)			
		TELESECUNDARIA SENTIMIENTOS DE LA NACION			
		CANCHAS DE BASQUETBOL			
		CENTRO DE SALUD			
RUTAS DE TRANSPORTE					
RECOLECCION DE BASURA		SI			



Figura 23-CM. Colonia Morelos.



Figura 23-1CM. Colonia Morelos.

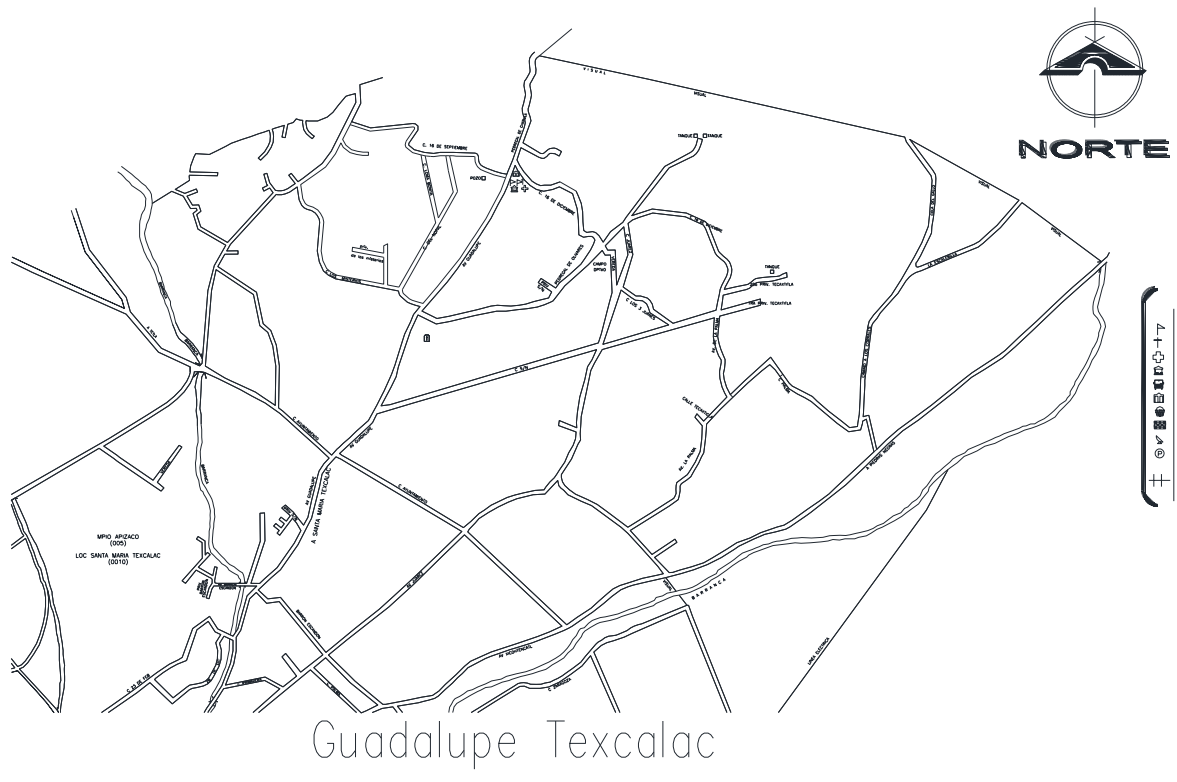


Figura 6. Guadalupe Texcalac.

	FICHA TECNICA		24		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	GUADALUPE TEXCALAC		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA	XICHTENCATL	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	TEL. SOLO 1 CUADRA
	LA PALMA	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PIEDRAS NEGRAS		ELECTRICIDAD		
	GUADALUPE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	JUAREZ	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	TEL. SOLO 1 CUADRA
CALLE	16 DE SEPTIEMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIMAVERA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	23 DE FEBRERO	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	AYUNTAMIENTO				
	BARRON ESCANDON	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	SOLO LA MITAD DE LA CALLE
	PALMA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	TEPETLAPA				
	DE LOS MISTERIOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LOS ENCINOS		ELECTRICIDAD		
	16 DE SEPTIEMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	16 DE DICIEMBRE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	3 JUANES	AGUA	ELECTRICIDAD		
	PEDREGAL DE OLIVARES				
		NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL		
AVENIDA	XICHTENCATL	TERRACERIA			
	LA PALMA	TERRACERIA			
	PIEDRAS NEGRAS	TERRACERIA			
	GUADALUPE	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	JUAREZ	CONCRETO/TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	GUARN/BANQ. SOLO EN PAVIMENTO.
CALLE	16 DE SEPTIEMBRE	CONCRETO/ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIMAVERA	ADOCRETO	GUARNICIONES		
	23 DE FEBRERO	TERRACERIA			
	AYUNTAMIENTO	ASFALTO			
	BARRON ESCANDON	CONCRETO/TERRACERIA			
	PALMA	CONCRETO	GUARNICIONES		
	TEPETLAPA				
	DE LOS MISTERIOS	TERRACERIA			
	LOS ENCINOS	TERRACERIA			
	16 DE SEPTIEMBRE	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	16 DE DICIEMBRE	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	3 JUANES	TERRACERIA			
	PEDREGAL DE OLIVARES	TERRACERIA			
	EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC	PREESCOLAR (ROSAURA ZAPATA)			
PRIMARIA (JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ)					
SECUNDARIA (ADRIAN AGUIRRE BENAVIDES)					
CENTRO DE ASISTENCIA MEDICA					



Figura 24-GT. Guadalupe Texcalac.



Figura 24-1GT.Guadalupe Texcalac.

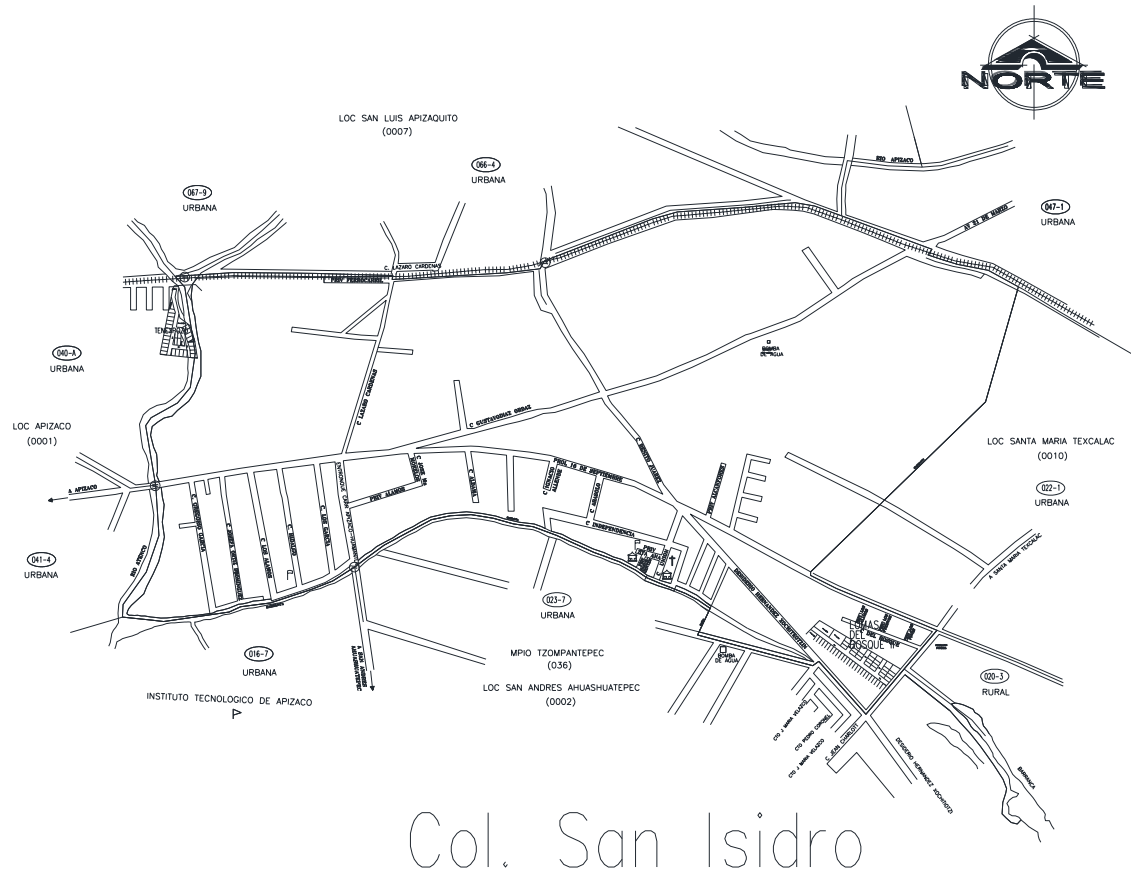


Figura 7. Colonia San Isidro.

	FICHA TECNICA		26		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	COLONIA SAN ISIDRO		
USO DE SUELO		HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
	NOMBRE		INFRAESTRUCTURA URBANA		
CARRETERA	APIZACO HUAMANTLA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CALLE	JOSE MARIA MORELOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. ALAMOS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	ALDAMA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	VICENTE GUERRERO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	IGNACIO ALLENDE	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	ABASOLO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	INDEPENDENCIA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	UNION	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	INSURGENTES	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	SANTA ANA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	JUAN ESCUTIA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	JUAN DE LA BARRERA	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	AGUSTIN MELGAR	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL		
CARRETERA	APIZACO HUAMANTLA	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
CALLE	JOSE MARIA MORELOS	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	PRIV. ALAMOS	TERRACERIA			
	ALDAMA	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	VICENTE GUERRERO	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	IGNACIO ALLENDE	CONCRETO/ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	ABASOLO	ADOCRETO			
	INDEPENDENCIA	ADOCRETO			
	UNION	ADOCRETO	GUARNICIONES		
	INSURGENTES	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	JUAN ESCUTIA	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	JUAN DE LA BARRERA	TERRACERIA			
	AGUSTIN MELGAR	TERRACERIA			
	EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC	PREESCOLAR JOSEFINA RAMOS DEL RIO			
SECUNDARIA					
HOSPITAL REGIONAL DE APIZACO					
RUTAS DE TRANSPORTE					
RECOLECCION DE BASURA		APIZACO-HUAMANTLA			
		SI			



Figura 26-SI. Colonia San Isidro.



Figura 26-1SI. Colonia San Isidro.

FICHA TECNICA		27			
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	COLONIA SAN ISIDRO		
USO DE SUELO		HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL			
LOTES BALDIOS		VARIOS	CONJUNTO		JARDINES DE SAN ISIDRO
TIPO DE VIVIENDA		MIXTO			
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA URBANA			
CARRETERA	GUSTAVO DIAZ ORDAZ	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
CALLE	1ra. PRIV. SAN ISIDRO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	2a. PRIV. SAN ISIDRO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	3ra. PRIV. SAN ISIDRO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	4a. PRIV. SAN ISIDRO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	LAZARO CARDENAS	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	BENITO JUAREZ		ELECTRICIDAD	ALUMBRADO	
	FERROCARRIL	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
NOMBRE		INFRAESTRUCTURA VIAL			
CARRETERA	GUSTAVO DIAZ ORDAZ	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	SOLO UN LADO GUAR/BANQ.
CALLE	1ra. PRIV. SAN ISIDRO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	2a. PRIV. SAN ISIDRO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	3ra. PRIV. SAN ISIDRO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	4a. PRIV. SAN ISIDRO	CONCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	LAZARO CARDENAS	ADOCRETO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	BENITO JUAREZ	ASFALTO	GUARNICIONES/ SOLO UN LADO		
	FERROCARRIL	ADOCRETO/TERRA CERIA	GUARNICIONES		
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC		PREESCOLAR JOSEFINA RAMOS DEL RIO			
		SECUNDARIA			
		HOSPITAL REGIONAL DE APIZACO			
		RUTAS DE TRANSPORTE			
RECOLECCION DE BASURA		APIZACO-HUAMANTLA			
		SI			



Figura 27-JS. Jardines de San Isidro.



Figura 27-1JS. Jardines de San Isidro.



Figura 28-LS. Lomas de san Isidro.



Figura 28-1CS. Colonia San Isidro.

	FICHA TECNICA		30		
MUNICIPIO	APIZACO	LOCALIDAD	SANTA MARIA TEXCALAC		
USO DE SUELO			HABITACIONAL-SEMICOMERCIAL		
LOTES BALDIOS		VARIOS			
TIPO DE VIVIENDA			MIXTO		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA URBANA			
AVENIDA					
CALLE	XICOHTENCATL	AGUA	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	PRIV. XICOHTENCATL	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	CALLE SIN NOMBRE 1		ELECTRICIDAD		
	CALLE SIN NOMBRE 2	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	COL. PRIMERO DE MAYO	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD	TEL./ALUMBRADO	
	CALLE SIN NOMBRE 3	AGUA/ DRENAJE	ELECTRICIDAD		
	ATLAX		ELECTRICIDAD		
	PRIV. ATLAX		ELECTRICIDAD		
	CALLE SIN NOMBRE 4		ELECTRICIDAD		
	NOMBRE	INFRAESTRUCTURA VIAL			
AVENIDA					
CALLE	XICOHTENCATL	CONCRETO			
	PRIV. XICOHTENCATL	TERRACERIA			
	CALLE SIN NOMBRE 1	TERRACERIA			
	CALLE SIN NOMBRE 2	TERRACERIA	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	COL. PRIMERO DE MAYO	ASFALTO	GUARNICIONES	BANQUETAS	
	CALLE SIN NOMBRE 3	TERRACERIA			
	ATLAX	ASFALTO/TERRACERIA			
	PRIV. ATLAX	TERRACERIA			
	CALLE SIN NOMBRE 4	TERRACERIA			
EQUIPAMIENTO URBANO DE SANTA MARIA HUILOAC	PREESCOLAR JUAN JACOBO ROUSSEAU				
	PRIMARIA (FRANCISCO I MADERO, IGNACIO ZARAGOZA)				
	SECUNDARIA TIERRA Y LIBERTAD				
	CBTis 04				
	SENTRO DE ASISTENCIA MEDICA				
RUTAS DE TRANSPORTE	APIZACO-TEXCALAC				
RECOLECCION DE BASURA	SI				



Figura 33-SMT. Santa María Texcalac.



Figura 33-1SMT. Santa María Texcalac.



Figura 33-2SMT. Conjunto Habitacional de los Misterios.



Figura 33-3SMT. Conjunto Habitacional calle Abasolo.

Bibliografía

División territorial del estado de Tlaxcala de 1810 a 1995. 1996. INEGI. México.

Tabulados Básicos, Tlaxcala. Tomo I a IV. 2001. XII Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI. México.

Águila, Miguel y Diego Alfonso Erba, El Rol del Catastro en el Registro del Territorio. Ponencia presentada en el VI Seminario Internacional de Suelo urbano.

Manual de Valuación de la Gerencia de Avalúos (Glosario de términos en valuación), Banobras, Septiembre de 2003.

Principales resultados por localidad. 2001. XII Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI. México.

www.fecoval.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=9&Itemid=11

Catastro Estatal y Municipal Diagnóstico del Marco Legal, INEGI, 2011

Anuario estadístico y geográfico por entidad federativa 2013 / Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-- México: INEGI, c2013.

Periódico oficial, 20 de enero de 1988, Tabla de valores catastrales para construcción.

Periódico oficial No. 40.Segunda sección, 24 de enero de 1991, Tabla de valores del municipio de Apizaco.

Ley de ingresos del municipio de Apizaco, Tlaxcala, para el ejercicio fiscal 2015, 19 de diciembre del 2015.