



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Trabajo de Desarrollo de Posgrado por Tesis
Para la obtención del título de Maestro en Valuación



**“Actualización a la tabla de valores unitarios de
suelo y construcción e implementación de un
sistema de valuación automatizada”#**

... Dando valor a tu Patrimonio ...



Trabajo presentado por:
Arq. Juan Carlos López Garduño

Asesor:
Mtra. En Val. Arq. Ma. de los Ángeles Díaz de León

AGOSTO 2014
MUNICIPIO DE CUERNAVACA



INDICE

Introducción	1
Capítulo I	
Antecedente Histórico en México	2
Antecedente Histórico en Morelos	4
Capítulo II	
Planteamiento del Problema	5
Hipótesis	6
Justificación	6
Marco Jurídico	7
Objetivos General y Particular	18
Capítulo III	
Diagnóstico	19
Características Técnicas del Padrón Catastral	22
Confronta del Padrón Catastral contra Ingresos	22
Capítulo IV	
Descripción detallada de las Acciones	
1. Estudio de Valores Unitarios actuales de Suelo por zona Homogénea y Corredor Urbano de Uso Mixto, así como, el estudio de valores unitarios de las Construcciones.	
1.1. Determinar el valor unitario actual de suelo por zona homogénea, estableciendo un mecanismo de estudio que nos permita conocer los valores de terreno por Colonia.	23



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

1.2. Determinar el valor unitario actual de suelo, estableciendo un mecanismo de estudio que nos permita conocer los valores de terreno por Corredores Urbanos de usos mixtos.	30
1.3. Revisar y actualizar las tipologías de la construcción aprobadas en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" 4542 de fecha junio del 2007.	35
1.4. Revisar el art. 93 Ter-5 para proponer se reforme la tasa impositiva tanto para predios urbanos, rústicos, baldíos y/o en transición.	38
2. Propuesta de actualización a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.	
2.1. Elaborar y/o diseñar una tabla de Valores unitarios por zona homogénea (colonias).	41
2.2. Elaborar y/o diseñar una tabla de valores unitarios por corredor urbano de usos mixtos.	46
2.3. Propuesta de reforma al Artículo 93 Ter-5 tasa Impositiva. Tabla Comparable incremento anual en la recaudación 2010 – 2015 Tabla Recaudatoria por concepto Actualización de Impuesto Predial Tabla comparable de recaudación del Impuesto Predial	49
3. Elaboración de Manual de Valuación.	
3.1. Establecer un manual de valuación que sirva de apoyo para actualizar los valores de suelo y construcción, de manera general o individual tanto para el área de Catastro, así como, para los peritos externos del Ayuntamiento. Tabla Tipologías de las Construcciones..... Tablas de Factores de Méritos y Deméritos del Suelo Tablas de Factores de Depreciación de las Construcciones Tabla de ajuste por actualización a la Base Gravable	53 60 74 75
3.2. Elaborar un manual de procedimientos para las futuras actualizaciones a las tablas de valores de suelo y construcción.	76
4. Diseño de avalúo Homologado.	
4.1. Crear un avalúo homologado que sirva de apoyo a los peritos valuadores externos del Ayuntamiento y un formato de avalúo catastral que sea más justo al momento de realizarlo, considerando el manual de valuación.	80



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

5. Estrategias de Actualización general a las Bases Gravables.	
5.1. Realizar foros de información ciudadana que permitan una cultura de pago de Impuesto Predial, educación y participación, exponiendo la metodología que determinara la actualización a las bases gravables, así como, la importancia y el beneficio que obtendremos.	88
6. Estrategias de Recaudación del Impuesto Predial.	89

Capítulo V

Beneficios y Conclusión

Para el Ayuntamiento y el Contribuyente	90
Conclusión	91
Cronograma	92
Anexos Gráficos	93
Glosario	106
Bibliografía	108



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Proyecto de Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de avalúo homologado con fines fiscales

Introducción

Considerando la crisis económica y social que atraviesa el País, el Estado y que afecta en particular las finanzas del Municipio de Cuernavaca, proponemos una metodología apoyada en la tecnología que nos permita realizar el cálculo de la base gravable del Impuesto Predial de manera equitativa y proporcional, sin afectar la economía del contribuyente y así poder avanzar en la recuperación del rezago del Impuesto Predial.

El presente trabajo pretende ser un apoyo metodológico aplicado principalmente a la actualización del Valor Catastral, teniendo como base la tabla de valores unitarios de suelo y construcción determinada mediante el estudio del valor actual, contexto urbano, servicios municipales, equipamiento urbano, Programa de Desarrollo Urbano Municipal, así como la situación Económica y Social.

La información que se recopile será la base para diseñar de manera efectiva la metodología valuatoria para así alcanzar objetivos previstos.



Capítulo I

Antecedente Histórico en México

Hasta hace algún tiempo, no se manejaba el concepto de fortalecimiento municipal, por no haber una clara conciencia de la existencia de las necesidades en los ayuntamientos del país; tuvo que gestarse una cultura municipalista para crear esta conciencia que se ha manifestado de manera conjunta con una evolución de los conceptos tendientes a la reforma de la administración pública.

A partir de 1965 y como consecuencia de las sugerencias y recomendaciones emitidas en coloquios, encuentros y reuniones internacionales en los que se avizoraba la necesidad de reestructurar y reformar sustancialmente la forma de organización y los procedimientos de las administraciones públicas en América Latina, nació en México un proceso, en el nivel federal, tendiente a crear una reforma administrativa de alcance nacional; Entre los propósitos planteados, se dan los primeros pasos hacia lo que podría denominarse fortalecimiento del federalismo y fortalecimiento municipal.

En 1978 se gestó un programa esbozado en líneas generales, al que se denominó Programa Nacional de Fortalecimiento Municipal, por lo que en un lapso de tres años se elaboraron y dieron a conocer los 31 Planes Estatales de Desarrollo Urbano y en 1979, los relativos a todos los municipios de cada Estado.

En 1980, la Presidencia de la República, a través de la Coordinación General de Estudios Administrativos, editó y distribuyó ampliamente el Manual de Administración Municipal, en donde se hace la propuesta de categorizar a los municipios mediante una tipología que los identifique por rango de población, infraestructura y equipamiento urbano, para atender sus demandas en función de su tamaño y grado de desarrollo.

En el mismo año (1980), se expidió una ley de carácter tributario que permitió multiplicar las participaciones recibidas por todos los ayuntamientos del País en forma notable. Dicha ley fue llamada Ley de Coordinación Fiscal. Se liquidaron así mismo las Juntas Federales de Mejoras Materiales, organismos de creación federal que habían sustituido en sus funciones a los Ayuntamientos, al desaparecer dichas juntas, les fueron transferidos a los municipios donde se encontraban, los recursos económicos y materiales con que éstas venían operando.

En 1982 inició una etapa rica en experiencias en esta materia, dándole un reconocimiento oficial a la tipología municipal propuesta tres años antes (1979). Esto sirvió para insistir en el diagnóstico, problemática, análisis y proposición de soluciones en el tema municipal, por lo que se envió al Congreso de la Unión la iniciativa de reformas al Artículo 115 en la que se recogían básicamente los grandes planteamientos previos, por los que gran número de ayuntamientos habían venido luchando.

Teniendo como marco de referencia las reformas planteadas al Artículo 115, en Febrero de 1983 se publicó en el Diario Oficial el texto reformado de dicho artículo constitucional, que incluía entre los cambios propuestos, la determinación de los gravámenes a la propiedad raíz, que eran cobrados y administrados por los ayuntamientos.

La reforma, de amplia cobertura, comprendió los aspectos municipales más relevantes, como lo es el ámbito tributario municipal, pues garantizar que los municipios administren libremente su hacienda y que ésta sea “lo suficiente para atender a sus necesidades” fue uno de los postulados básicos. Mismo que nunca tuvo cumplimiento cabal, tanto por lo utópico de su postulado como por la imprecisión respecto a la forma de conseguir dicha autonomía financiera.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

La realidad anterior, sin duda condujo a la necesidad de precisar el capítulo mínimo de competencia tributaria de los municipios, atribuyéndoseles básicamente la exclusividad impositiva en lo que se conoce como tributación inmobiliaria, así como la facultad de cobrar derechos por la prestación de los servicios públicos a su cargo y elevar a rango constitucional la obligación de hacer participar a los ayuntamientos en el rendimiento de los impuestos federales.

En base a lo anterior, la modernización y actualización del catastro, reviste gran importancia conforme a los siguientes criterios:

- Incrementa y mejora la recaudación fiscal, vía los gravámenes a la propiedad raíz.
- Propicia una mayor equidad y proporcionalidad en las cargas fiscales.
- Amplia la capacidad crediticia del Municipio y disminuye la recurrencia a las participaciones federales como garantía de pago.
- Genera información para usos múltiples, útil para planear acciones de desarrollo urbano, atender demandas prioritarias y mantener un mejor control sobre el territorio del Municipio.
- Un adecuado padrón produce una derrama de participación de los particulares con respecto a los impuestos de mejoría específica.

Este esquema se complementa con las percepciones que el municipio obtiene por las transacciones en materia de propiedad, las cargas impuestas a la traslación de la propiedad se convierten en un mecanismo importante para financiar algunos aspectos del desarrollo urbano, no olvidando también la relevancia que en esta materia tendrá el catastro municipal como fórmula para acercar a su valor real o de mercado las distintas propiedades, en virtud de que la tasa que se aplica a los diferentes impuestos, dará como base dichos valores.

La actividad catastral ha evolucionado a lo largo del tiempo, según el tipo de estructura sociopolítica predominante y los intereses económicos prevalecientes.

En esta forma, el crecimiento urbano, el desarrollo industrial y la instauración de un orden social cada vez más complejo, donde el uso del suelo se diversifica progresivamente, ha determinado la necesidad de contar con sistemas de registros ágiles y eficientes.

Un catastro moderno, que haga uso de los avances tecnológicos, representa el medio idóneo para fiscalizar, evaluar, planificar y administrar el uso de uno de los recursos más importantes de toda la nación: el suelo.

Madero G. R. (1997), propone para el estado de Querétaro una serie de acciones de modernización, a nivel del sistema catastral, que comprende el jurídico, multifinanciero y fiscal, como la elaboración de normas y procedimientos de valuación, delimitación de colonias urbanas homogéneas; recopilación de factores de influencia de valor; de antecedentes de valor; determinación de valores unitarios; recopilación de los datos de cada predio; cálculo de los valores de terreno y de la construcción, revisión y control de calidad, entre otros, para la valuación catastral de los bienes inmuebles.

Los resultados generados en este estudio se resumen, al logro de los objetivos en lo que ha recaudación del impuesto predial se refiere, teniendo un incremento del 738.55 % entre los años 1991 a 1996.

Se logró un mejor conocimiento de los predios y por ende de sus valores, al utilizarse herramientas más sofisticadas, alcanzándose una mayor equidad en la aplicación del impuesto predial.

*Sosa Torres Rafael. "Geomántica Catastral". 2008, pag.22



Antecedente Histórico en Morelos

El Catastro fue transferido al Municipio el 06 de octubre del 2003, en acatamiento a la ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, publicada en el periódico "Tierra y Libertad" no. 4268 el 30 de julio de 2003.

El día 05 de Noviembre de 2003 se publica en el periódico oficial "Tierra y Libertad" no. 4287 el Reglamento de Catastro del Municipio de Cuernavaca.

El primer vuelo fotogramétrico se realizó en febrero del 2004, escala 1: 4,500, actualizando únicamente el valor a las construcciones omisas.

El primer proyecto de Modernización Catastral se da en la administración 2006 – 2009.

En febrero del 2007 llevó a cabo un segundo vuelo fotogramétrico escala 1:4,500 para actualizar la información catastral, detectando las construcciones nuevas y predios no dados de alta actualizando nuevamente el valor de las construcciones y dejando desactualizado el valor del suelo.

El 28 de Junio del 2007 se publica en el periódico oficial "Tierra y Libertad" no. 4542 las Tablas de Valores de suelo y construcción, tablas que hasta las fecha se siguen usando.

En Junio del 2010 se da la segunda Modernización Catastral en la administración 2009 – 2012.

En septiembre del 2011 se hace un tercer vuelo fotogramétrico para detectar construcciones omisas, actualizando solamente el valor de las construcciones y dejando desactualizado el valor del suelo.



"acervo cultural de la Dirección de Catastro"



Capítulo II

Planteamiento del Problema

La situación económica de las familias, el acelerado crecimiento de Cuernavaca, el cobro inequitativo en el Impuesto Predial y la experiencia de la movilidad social ante el aumento al Impuesto Predial, requiere que se diseñe y aplique una metodología, así como, la homologación de los avalúos por concepto de ISABI (Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles) de valuación que permita llegar a tener una operación óptima en la recaudación Municipal, del impuesto predial.

Lo anterior, aunado a las reformas al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos emitidas en 1999, donde se confieren nuevas atribuciones a los Municipios en diversos ámbitos de la Administración Pública, motiva la necesidad de readecuar las estrategias de actualización del catastro y redefinir el marco conceptual y de operación del mismo.

El ARTÍCULO 93 Ter-7 establece que: El valor catastral se actualizará cada dos años. Las autoridades fiscales deberán actualizarlo de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley de Catastro, o bien por el contribuyente mediante los formatos que autorice la autoridad competente, si es determinado el valor por el contribuyente, éste valor servirá de base de tributación y estará sujeto a comprobación de la autoridad catastral. Una vez iniciado el procedimiento por la autoridad catastral o por el contribuyente sólo procederá su actualización por el procedimiento optado. (Ley Gral. de Hacienda Mpal. Pag. 13)

Lo anterior no se cumple en su totalidad, ya que, en la actualidad el valor catastral se determina básicamente por tres puntos:

1. Valor de Operación.- valor pactado entre vendedor y comprador, aquí la mayoría de las veces es igual ó mayor al valor Comercial sin embargo pocas veces se manifiesta como tal.
2. Valor Catastral.- valor actualizado de acuerdo a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción. (tabla de valores "Periódico Oficial Tierra y Libertad" 4542 de fecha 27 de Junio del 2007) ver anexos. Valores que se encuentran en algunos casos por debajo del valor mínimo comercial, además de que las regiones presentan incongruencias al no estar por zona homogénea, es decir que en una región podemos encontrar desde una zona residencial hasta una zona popular, situación que afecta para hacer la actualización de manera general o bien cuando se hagan actualizaciones de manera discrecional.
3. Valor Comercial.- resultado determinado por medio del análisis físico o directo, capitalización de rentas y de mercado, en este caso los valores también no están cercanos al comercial ya que lo determinan tomando en consideración, la base gravable, tabla de valores de suelo y construcción del valor catastral siendo en mucho casos esos valores históricos, de esta manera parten de hacer aumentos porcentuales anuales dependiendo del último año de actualización.

Situación que de manera general lacera las arcas municipales y la certeza del valor de la propiedad raíz de los contribuyentes.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Hipótesis

La valuación catastral basada en la determinación de los valores actuales de los inmuebles permitirá avanzar en una aplicación justa, equitativa, proporcional y transparente en cuanto al cobro del Impuesto Predial, fortalecerá la hacienda municipal y contribuirá a lograr una administración territorial planeada y ordenada.

Justificación

En el fortalecimiento de la hacienda pública municipal es de importancia hacer un estudio de valores unitarios de suelo y construcción, así como, homologar los avalúos con fines fiscales para poder determinar los valores catastrales desde un punto de vista más cercano a la realidad, en beneficio de los propietarios y autoridades, al dar un valor más justo, equitativo y proporcional en el establecimiento de la base gravable del impuesto predial, la recaudación del impuesto por adquisición de bienes inmuebles (Traslado de dominio) y el pago de indemnizaciones por afectación o expropiación, entre otras aplicaciones.

A pesar de que se pudieran tener programas ó sistemas sofisticados, frecuentemente no cumplen con las necesidades y características que la sociedad demanda ya que en las últimas fechas por la falta de empleo, el contribuyente a dejado de pagar su impuesto predial, teniendo como consecuencia, un rezago en el impuesto predial del 40% aproximadamente y una actualización de valores de solo el 10% mientras que el 90% restante tiene valores históricos principalmente en el valor del suelo.

La modificación del Artículo 115 Constitucional en su Fracción IV inciso c) dice: ***“Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.***



Marco Jurídico

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Última Reforma DOF 11-06-2013

Artículo 27. “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas 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. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad”.

Artículo 31. “Son obligaciones de los mexicanos:

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:

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 estos.

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, 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:



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

- 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.
- c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

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:

- I. Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio, y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.
- II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación”.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS

Última Reforma 29 de mayo de 2013

DE SU HACIENDA ARTICULO *115.- “Los Ayuntamientos 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 el Congreso del Estado establezca a su favor, y en todo caso:

II.- Percibirán las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales, que establezca el Gobierno del Estado 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;

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas a la administración de esas contribuciones, en los términos que fije la normatividad aplicable.

IV.- Los ingresos derivados.....

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS

Última Reforma 11 de diciembre de 2008

DEL REGIMEN DE CONDOMINIO ARTICULO 1106.- “NOCION DE CONDOMINIO. Para todos los efectos de la ley se denomina condominio al régimen jurídico en que coexisten: I.- Un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptibles de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble; y II.- Un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva”.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS

Última Reforma 06 de Noviembre 2013

ARTÍCULO 93 Ter-7.- “El valor catastral se actualizará cada dos años. Las Autoridades Fiscales deberán actualizarlo de conformidad con lo previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, o bien por el contribuyente, mediante los formatos que autorice la autoridad competente. Si es determinado el valor por el contribuyente, este valor servirá de base de tributación y estará sujeto a comprobación de la Autoridad Catastral. Una vez iniciado el procedimiento por la autoridad catastral o por el contribuyente, sólo procederá su actualización por el procedimiento optado.

La presentación por el contribuyente de los formatos a que se refiere el párrafo anterior, se hará dentro del mes de enero del año inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral; su incumplimiento dará lugar a que la autoridad fiscal establezca la sanción pecuniaria de conformidad con lo dispuesto en el Título VI, Capítulo I, del Código Fiscal para el Estado de Morelos.

El contribuyente no podrá declarar un valor inferior al catastralmente registrado salvo los casos previstos en la Ley de Catastro Municipal para el Estado Morelos”.

ARTÍCULO 94 Ter-2.- “El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esta Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

En la determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de Construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas.

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará sobre el valor más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

Las Tesorerías Municipales, establecerán las reglas de carácter general para práctica de avalúos. Para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen. No producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan los requisitos a que refiere este artículo”.

ARTÍCULO 94 Ter-3.- “Los Municipios, por conducto de las autoridades fiscales, se reservan el derecho de revisar los avalúos que se emitan por la celebración de los actos que grava esta Ley. En consecuencia las autoridades fiscales quedan facultadas para practicar u ordenar se practique avalúo sobre el o los inmuebles materia de los actos debiendo referirlo a la fecha de celebración; este nuevo avalúo deberá ser tomado en cuenta por la autoridad fiscal y prevalecerá sobre los avalúos anteriores y aun sobre el precio pactado en los siguientes casos:

A).- Cuando el valor resultante de dicho acto de fiscalización exceda en más de un diez por ciento de aquel o aquellos que hayan servido originalmente para determinar la base gravable de este impuesto, la autoridad fiscal con base en el nuevo avalúo procederá a determinar las diferencias del impuesto que resulten.

B).- Cuando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las Autoridades Fiscales, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas, siempre y cuando el avalúo original no hubiere sido tramitado por dichos fedatarios”.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS

Última reforma 02 de febrero de 2012

DEL REGIMEN DE CONDOMINIO ARTICULO 4.- “De conformidad con el artículo 1106 del Código Civil, el Condominio es el régimen jurídico en que coexisten, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública ó a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva”. **NOTAS: VINCULACION.-** Remite al artículo 1106 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

ARTÍCULO 5.- “Son características esenciales del régimen de condominio las siguientes:

I.- El derecho de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva respecto de la cual se considere anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división; y

II.- En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos”.

ARTICULO 7.- “El régimen de condominio de inmuebles se podrá constituir por el propietario, propietarios o copropietarios de un inmueble en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 6 de ésta Ley, por declaración unilateral de voluntad expresada en escritura pública que reúna los requisitos que adelante se establecen. El régimen podrá constituirse para edificaciones ya construidas, en proceso de construcción o en proyecto, así como para terrenos en la modalidad prevista en la fracción III del propio artículo 6”.

ARTÍCULO 8.- “Las unidades condominiales podrán tener los destinos que establezca en cada caso la autorización respectiva y que podrán ser: habitación, comercio, industria, ejercicio de actividades profesionales, técnicas, docentes, deportivas, agropecuarias y, en general, el desarrollo lícito de la actividad humana”.

ARTICULO 9.- “La escritura pública a que se refiere el artículo 7 deberá contener: I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate; II.- Una descripción general de las construcciones con especificación precisa de su ubicación dentro del terreno, así como de los límites de los edificios con sus alas o secciones; III.- La descripción de cada unidad condominal, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacios para estacionamiento de vehículos, si los hubiere y demás datos necesarios para su identificación; IV.- El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada unidad condominal y el porcentaje que le corresponda respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades con domínales que integran el condominio; V.- El destino general del condominio y el especial de cada unidad condominal; VI.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios, y en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación; VII.- Constancia de haber obtenido la autorización previa a que se refiere el artículo 3 de esta Ley, y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de urbanización o de construcción que se requieran para el tipo de obras de que se trate; VIII.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y su vigencia serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción; IX.- La obligación de los condóminos de garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las Leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento de administración y de reserva para el caso de que los mismos incumplan con dicho pago. Esta obligación se consignará también en el reglamento de condominio; y X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura. Al apéndice de la escritura se agregarán copias debidamente certificadas por el notario, de los planos autorizados tanto los generales como los correspondientes a cada unidad condominal y a los elementos comunes. Así mismo se agregará el reglamento del propio condominio. De la



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

documentación anterior y de la demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo”.

DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES ARTICULO 13.- “Cada condómino, será propietario exclusivo de su unidad condominal y copropietario de los elementos y partes del inmueble que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante. Podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su unidad sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos”.

ARTICULO 14.- “El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor nominal de su unidad condominal respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades con dominales, fijados en la escritura constitutiva para este efecto”.

ARTÍCULO 15.- “Son objeto de propiedad común:

I.- EN EL CONDOMINIO VERTICAL: 1.- El terreno en su totalidad; 2.- Los cimientos estructuras, muros de carga, techos de uso general, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, jardines, senderos y calles que sean de uso general; 3.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; 4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general; 5.- Locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; y 6.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

II.- EN EL CONDOMINIO HORIZONTAL: 1.- El terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominales; 2.- Las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general; 3.- Las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común. Los conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y gas, con excepción de los que sirvan sólo a una unidad condominal; 4.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general. 5.- Los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes; y 6.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

III.- EN EL CONDOMINIO DE TERRENOS; 1.- Las áreas de terreno destinadas para comunicación interna y con la vía pública, así como aquellas que no forman parte de las unidades condominales; 2.- Los pórticos, instalaciones, aparatos y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común; Los conductos de distribución general de agua, drenaje, calefacción y gas. 3.- Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general; y 4.- Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común”.

LEY DE CATASTRO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE MORELOS

Última reforma 24 de octubre de 2012

Artículo 68.- “El Sistema de Valuación Catastral Municipal está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan”.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Artículo 69.- “La delimitación técnica de las áreas homogéneas se realizará a través de límites, como avenidas, calles, caminos, veredas, arroyos y otros elementos distintivos que permitan establecer claramente los límites de una y otra, de acuerdo a la calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, sean similares dentro de una circunscripción territorial teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes”.

Artículo 70.- “El valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno, y en su caso, el de la construcción”.

Artículo 71.- “La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

I.- Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad municipal;

II.- Por avalúo directo realizado por perito valuador, autorizado por la autoridad municipal correspondiente, a solicitud del contribuyente;

III.- Valuación directa conforme a los instructivos aprobados; y

IV.- Determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación se podrá efectuar considerando la documentación oficial del municipio; la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades”.

Artículo 74.- “Los avalúos transitorios o definitivos registrarán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para efectos del impuesto predial, a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

a).- En los avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de impuestos omitidos, en un periodo de cinco años anteriores al descubrimiento de la omisión;

d).- En las revalorizaciones de zonas o regiones motivadas por aplicación de nuevos valores unitarios, el nuevo avalúo surtirá efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de su notificación”.

Artículo 75.- “La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la información rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

a).- Valores de la tierra;

b).- Valores de las construcciones, y

c).- Valores de la zona”.

Artículo 76.- “La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

I.- De terrenos edificados;

II.- De terrenos no edificados;



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Estos últimos subdivididos en:

- a).- Terrenos propios para construcción;
- b).- Terrenos propios para uso agrícola, forestal, frutícola o pecuario;
- c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal”.

Artículo 77.- “La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias”.

Artículo 78.- “Los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra”.

Artículo 79.- “La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de esta Ley:

- I.- De carácter general, por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas;”

Artículo 82.- “En los términos señalados en esta ley para los trabajos de valuación transitorios o definitivos, podrán ser efectuados de nueva cuenta, cuando hayan concluido su vigencia, o medien cambios económicos notables que los hagan indispensables a juicio de la autoridad municipal competente. Los procedimientos de formación y notificación de los avalúos renovados serán los mismos que para los ordinarios”.

Artículo 83.- “Los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de la aplicación de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este ordenamiento, a las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos; los criterios de clasificación y las Tablas de Valor de Suelo y de Construcción aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial”.

Artículo 84.- “Los propietarios, poseedores de predios o titulares de derechos reales, deberán señalar domicilio para oír notificaciones en materia de catastro ante la autoridad municipal competente. Las notificaciones se harán agregando copia autorizada de la resolución que se dé a conocer, en el expediente respectivo, con razón de la fecha de notificación autorizada por el propio Funcionario que emita la resolución”.

Artículo 85.- “Las notificaciones se harán:

- I.- Personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, cuando se trate de citatorios, requerimientos, solicitudes de informes o documentos y de actos administrativos que puedan ser recurridos.
- II.- Por estrados, en los casos que señale este ordenamiento.
- III.- Por edictos, únicamente en el caso de que la persona a quien deba notificarse hubiera fallecido o no se conozca al representante de la sucesión, hubiese desaparecido, se ignore su domicilio o que éste o el de su representante no se encuentre en el Estado”.

Artículo 86.- “Las notificaciones personales se practicarán en el domicilio que para tal efecto haya designado el contribuyente si este se encuentra dentro de la jurisdicción del municipio, o bien, mediante comparecencia del interesado a la oficina administrativa de que se trate”.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Artículo 87.- “La notificación personal se hará al interesado o a su representante legal; de no encontrarse presente ninguno de ellos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio para que el interesado le espere a hora fija del día hábil siguiente que se indique en el citatorio.

Si a pesar del citatorio a que se refiere el párrafo anterior, el interesado no espera a la autoridad en la fecha y hora indicadas, deberá practicarse la notificación con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio, corriéndole traslado con la copia de la resolución o acto que se comunique, y en su caso, con los anexos que correspondan. Si a pesar del citatorio el domicilio se encuentra cerrado, se fijará en su puerta de acceso la cédula de notificación personal, así como las copias del escrito inicial y documentos anexos, indicando a la persona buscada que quedan a su disposición en las oficinas de la autoridad, las constancias del expediente para que se impongan de las mismas.

Si el interesado o su representante legal se encuentran presente a la primera búsqueda, el notificador procederá a entender con éste la notificación, entregándole cédula de notificación personal que contenga la transcripción de la resolución que se notifique y los documentos a que se refiere el párrafo anterior.

En todo caso y antes de proceder a practicar la notificación, el notificador deberá cerciorarse de la identidad y domicilio de la persona buscada, debiendo levantar razón del acto, anotando todas las circunstancias que hayan mediado al momento de presentarse a practicar la notificación, recabando la firma o huella digital de la persona con quien se entienda la diligencia, o bien, la anotación de que no quiso, no pudo o se negó a firmar”.

Artículo 88.- “Las notificaciones deberán practicarse por la persona que al efecto designe la autoridad que conozca del asunto y deberán efectuarse en forma ordinaria en días y horas hábiles, con anticipación de cuarenta y ocho horas por lo menos, al momento en que deba efectuarse la actuación o diligencia que se notifique”.

Artículo 89.- “La notificación por estrados se hará cuando se trate de actuaciones de trámite dentro del procedimiento, fijando durante cinco días el documento que se pretenda notificar en un sitio, abierto al público, de las oficinas de la autoridad que efectúe la notificación. La autoridad dejará constancia de ello en el expediente respectivo.

La lista se fijará en el lugar que para tal efecto designe la autoridad, dentro de sus propias instalaciones, debiendo ser autorizada con su firma y sello; no deberá contener alteraciones o enterrrenglonados ni repetición de números y contendrá el nombre del contribuyente, el número de expediente y un extracto de la resolución”.

Artículo 90.- “Las notificaciones por edictos se efectuarán mediante publicaciones, que contendrán un resumen de las actuaciones por notificar. Dichas publicaciones se harán por tres veces, de tres en tres días, en el periódico oficial del Gobierno del Estado y en un periódico de mayor circulación en el Estado, advirtiéndole que el citado deberá presentarse a la oficina de la autoridad correspondiente en un plazo no menor de cinco ni mayor de quince días hábiles, a partir de la fecha de la última publicación”.

Artículo 91.- “Las notificaciones surtirán efectos:

- I.- Las personales, a partir del día hábil siguiente a la fecha en que fueren practicadas;
- II.- Las que se efectúen por correo certificado, desde el día hábil siguiente en que se reciban;
- III.- Las que se realicen por estrados, al sexto día siguiente a aquél en que se hubiera fijado el documento.
- IV.- Las que se hagan por edictos, desde el día hábil posterior al de la última publicación; y



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

V.- El día en que el interesado o su representante se haga sabedor de la notificación omitida o irregular.

La manifestación que haga el interesado o su representante legal de conocer el acto administrativo, surtirá efectos de notificación en forma, desde la fecha en que se manifieste haber tenido tal conocimiento”.

Artículo 92.- “Las notificaciones se podrán hacer en las oficinas de las autoridades fiscales, si las personas a quienes deba notificarse se presentan en las mismas”.

Artículo 93.- “Los avalúos y revalorizaciones practicados por la autoridad municipal competente, solo podrán ser modificados en vía administrativa, cuando se interponga en tiempo y forma el Recurso que establece la Ley”.

Artículo 94.- “La notificación hecha por la autoridad municipal surtirá efectos a partir del día siguiente al de la notificación, y comenzará a correr el término que fije esta Ley para la interposición del Recurso de Revisión”.

LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Última reforma 24 de agosto de 1994

Artículo 11.- “El precio que se fijará como indemnización de la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el detrimento que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que quedará sujeto a dictamen pericial y resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas”.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS

Última reforma 24 de septiembre de 2008

ARTÍCULO 294.- “A toda persona, física o moral, que se le autorice un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, está obligada a transmitir a favor del Municipio que le corresponda, una superficie equivalente al diez por ciento del valor total del inmueble.

Asimismo, podrá optar por realizar el pago pecuniario equivalente al monto del avalúo comercial que se le designe a los terrenos, contribución que será enterada a la Tesorería Municipal correspondiente, que se obliga a constituir un fondo para adquisición de tierra con destino público. El avalúo se hará por Instituciones de Crédito, Corredor Público, o persona que cuente con cédula profesional de valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública y el valor comercial no será menor al que marque el catastro”.

REFORMA VIGENTE. Se adiciona un párrafo, por Artículo Único del Decreto número 897, publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” número 4644, de fecha 2008/09/24. Vigencia. 2008/09/25

ARTÍCULO 295.- “La superficie destinada para área de donación, podrá estar dentro o fuera del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano pero en todo caso deberá tener un valor equivalente a la superficie donada en el proyecto autorizado, la que se determinará a través del avalúo comercial correspondiente”.

ARTÍCULO 296.- “La superficie que sea donada al Municipio deberá cumplir con los siguientes requisitos:



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

- I.- Que físicamente se encuentre libre y no esté sujeto a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas.
- II.- Tener frente a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento.
- III.- Tener una ubicación, que permita su utilización.
- IV.- Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble”

REGLAMENTO INTERNO DE TESORERÍA

Agosto 2013

Artículo III.- “Determinar y notificar los valores de terreno y construcción de acuerdo con la tabla de valores autorizada y publicada”.

Artículo IV.- “Definir y aplicar los mecanismos y procedimientos de actualización de los valores de terreno y construcción de acuerdo con la tabla autorizada y publicada”.

REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA

Última reforma 4 de Septiembre 2013

Artículo 53.- “TIPOS DE AVALÚOS.- Los avalúos se dividen en dos clases: Avalúos Transitorios y Avalúos Definitivos.

Son Avalúos Transitorios los que se practiquen en regiones no catastrales, y Avalúos Definitivos los que se practiquen en regiones catastrales”.

***Artículo 54.- “VALORES TRANSITORIOS.-** Los avalúos transitorios se practicarán con base a los valores unitarios de la Dirección General en las tablas o planos de valores unitarios que previamente sean aprobados por la Junta Local Catastral y los avalúos definitivos se practicarán tomando en cuenta las tablas de valores aprobadas por el Legislativo y publicadas en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”.

NOTA: REFORMA VIGENTE.- Reformado por artículo Primero del Acuerdo AC/SO/18-VII-2013/137 publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” No. 5115 de fecha 2013/09/04. Vigencia 2013/09/ 05.

Artículo 55.- VALUACIÓN ESPECIAL Y GENERAL.- “La valuación de la propiedad raíz se realizará exclusivamente por la Dirección General y se considerará, para efectos de este Reglamento:

- I.- De carácter general, por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas, y
- II.- De carácter especial por cada predio, tal luego como sea presentada la manifestación ante la Dirección en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio”.

Artículo 56.- “EXCEPCIONES PARA APLICACIÓN DE AVALÚOS.- Los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación realizada por la Dirección General y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

- a).- En los Avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de impuesto omitidos, en un periodo de cinco años anteriores al descubrimiento de la ocultación;
- b).- En las revalorizaciones motivadas porque el predio haya sufrido cambios, construcciones, modificaciones, ampliaciones, demoliciones o mejoras; en estos casos el nuevo avalúo servirá de base para el pago de impuesto a partir del bimestre siguiente al de terminación de las obras, de las mejoras o de la fecha en que sean ocupados, de acuerdo al aviso de ocupación emitido por la Secretaría;
- c).- En las revalorizaciones motivadas por la transmisión de las totalidades de los derechos reales, el avalúo será tomado del valor más alto entre el avalúo catastral, el valor de operación o el valor comercial, dado este último siempre por un avalúo, realizado por perito valuador autorizado por la Secretaría;
- d).- En las revalorizaciones de regiones motivadas por aplicación de nuevos valores unitarios, debidamente aprobados y autorizados, el nuevo avalúo sufrirá efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de su notificación. Estas revalorizaciones serán previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado”.

Artículo 57.- “ELEMENTOS DE VALUACIÓN.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la estimación pericial rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

- a).- Valores de la Tierra.
- b).- Valores de las construcciones.
- c).- Valores de la zona”.

Artículo 58.- “CLASIFICACIÓN DE TERRENOS VALUADOS.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

- I.- De terrenos edificados.
 - II.- De terrenos no edificados.
- Estos últimos subdivididos en:

- a).- Terrenos propios para construcción.
- b).- Terrenos propios para uso agrícola o pecuario.
- c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal”.

Artículo 59.- “ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE PREDIOS

RÚSTICOS.- La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento, afluencias, etc”.

***Artículo 60.- “ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS.-** La valorización en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se hará por la Dirección General, aplicando a cada caso los valores unitarios comprendidos en las tablas aprobadas, teniendo en cuenta los aumentos al valor unitario por ubicación del predio en la esquina; así como, los deméritos que sufrir el valor unitario, por forma irregular del terreno, por tener un frente menor que el del lote tipo o cuando exceda la profundidad de éste.

NOTA: REFORMA VIGENTE.- Reformado por artículo Primero del Acuerdo AC/SO/18-VII-2013/137 publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” No. 5115 de fecha 2013/09/04. Vigencia 2013/09/05.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Objetivos

Objetivo General

Proponer una metodología y procedimiento que sirva para mejorar la recaudación, la certeza jurídica, el valor de la propiedad raíz, pero sobre todo el fortalecimiento de las finanzas para desarrollar programas de beneficio social.

Objetivos Particulares

- Conocer el valor del suelo por zonas homogéneas en base a un estudio actual.
- Plantear una metodología adecuada para traer a valor actual los predios que se encuentran con valores históricos, sin afectar la parte social-política del municipio.
- Diseñar un avalúo homologado con fines fiscales que permita su fácil interpretación y/o elaboración con valores más justos y equitativos.
- Establecimiento de Tabla de Valores Unitarios de Terreno por zonas homogéneas y corredores urbanos, así como una tabla de tipologías de las construcciones.
- Análisis y propuesta de modificación a la Tasa impositiva para el cobro del Impuesto predial.
- Estrategias de recaudación del Impuesto Predial.
- Determinar un Manual de Valuación que permita desarrollar avalúos con fines fiscales.



Capítulo III

Diagnostico

Se tiene un Padrón de 112 mil aproximadamente activos de los cuales:

- El 60 % aproximadamente se encuentra al corriente en sus contribuciones mientras que el 40 % tiene rezago que va de 1 a más de 5 años.
- EL 85 % de los predios traen un valor de suelo histórico que va desde los centavos hasta los pesos por metro cuadrado es decir que si promediamos ese 85 % del padrón su valor se encuentra en \$ 800 pesos metro cuadrado, encontrando actualmente ese valor como mínimo del valor comercial ofertado en zonas ejidales y/o comunales sin servicios, mientras que la diferencia, su valor de suelo se encuentra cercano o en la media del valor comercial.
- No hay módulo de valuación en el sistema predial, que sirva de apoyo para realizar las actualizaciones de manera general o individual permitiendo así tener un valor más justo considerando las características físicas tanto del suelo como de la construcción.
- Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que fueron aprobadas en el periódico oficial “Tierra y Libertad” de fecha 28 de Junio del 2007 No. 4245, no son valores unitarios, puesto que al tener valor máximo y valor mínimo se rompe dicho esquema, permitiendo únicamente realizar actualizaciones de manera individual o discrecional más nunca de manera general.
- Se tienen 38 regiones catastrales, dentro de cada una de ellas encontramos usos de suelo que van desde residencial hasta popular por lo tanto es otro factor que no permite realizar actualizaciones de manera general, la región 27 no existe.
- Las actualizaciones o valuaciones se vienen haciendo al leal saber y entender (*valuación a ciegas*) ya que no hay información que soporte o determine el valor correspondiente de acuerdo a las características físicas tanto del suelo como de las construcciones.
- Cada perito valuador auxiliar de la administración tiene su propio formato de avalúo, lo que conlleva que en el área de ISABIS tarden más tiempo en revisar los avalúos.
- Solo en los casos de avalúos comerciales y bancarios se actualiza al 100% el Inmueble, es decir, que una casa de interés medio su valor promedio oscila en los 600 mil pesos mientras que en el Catastro puede estar gravado el valor del suelo en centavos el metro cuadrado mientras que la construcción está en pesos esto quiere decir que no hay una certeza del valor de la propiedad.
- En septiembre del 2011 se hace un tercer vuelo fotogramétrico para detectar construcciones omisas, actualizando solamente el valor de las construcciones y dejando desactualizado el valor del suelo.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

- 12 mil 649 predios se encuentran con una base gravable menor o igual a 70 mil, muchos de ellos el valor del terreno y construcción no está empatado con su base gravable.

Colonia ALTAVISTA Cp 62010 53383

Fecha de alta 30/12/1999 Fecha de avalúo 30/12/1999

Servicios Municipales
Metros de frente: 10 Zona: 2

Terreno	
Superficie	225.00
Valor	24,300.00

Construcción	
Superficie	63.00
Valor	26,460.00

Cálculo Predial Serv. Mpales.

Gravable:	70,000.00
Bimestre:	37.33
Impuesto:	224.00
Diferencia:	.00
Rec. Dif.:	.00
Adicionales:	56.00
Recargos:	4.00
Rezagos:	.00
Ejecución:	.00
Descuentos:	11.00
Total:	273.00

Total Predial y SM: 466.00

Colonia JARDINES DE REFORMA Cp 62269 23152

Fecha de alta 30/12/1999 Fecha de avalúo 30/12/1999

Terreno	
Superficie	450.00
Valor	10,125,000.00

Construcción	
Superficie	461.00
Valor	333,357.50

Bases Gravables

Clave Catastral: 1100 11 203 008

Año	Bim.	Base Gravable
2013	6	454,904.94
2012	6	454,904.94
2011	6	454,904.94
2010	6	454,904.94
2009	6	454,904.94
2008	6	454,904.94
2007	6	454,904.94

Total Predial y SM: 0



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

- Hay predios con rezago que su valor de terreno, está en pesos y el metro cuadrado en centavos.

Colonia CHULAVISTA	Cp 62029	5711		
Fecha de alta 30/12/1999	Fecha de avalúo 30/12/1999	Servicios Municipales		
Terreno	Superficie 71.00	Valor 19.50	Metros de frente: 25	Zona: 2
Construcción	Superficie 0.00	Valor 0.00	Cálculo Predial	
Contribuyente	Nombre		Gravable:	Serv. Mpaes.
Dirección	Dirección		Bimestre:	
Colonia	Colonia		Impuesto:	.00
CURP	RFC		Diferencia:	.00
Teléfono	Teléfono		Rec. Dif.:	.00
Correo	Correo		Adicionales:	.00
Ultimo pago Predial	Estado de cuenta SM		Recargos:	.00
Recibo 0	Recibo 0		Rezagos:	.00
Lugar Ayuntamiento	Ult. Bim. Pag. 6 1992		Ejecución:	.00
Periodo 6 1986	Bim. Req. 6 2009		Descuentos:	.00
Fase 0 Tipo BALDIO	Fase 1		Total:	.00
			Total Predial y SM:	0

- Padrón Catastral

Universo de datos del Padrón Catastral

Predios	Total
Construidos	100,061
Baldíos	12,300
Total	112,361



Características técnicas del Padrón Catastral

Clase	Predios				Superficie M2		Valor Fiscal
	Total	Baldíos	Con Construcción	Sin clasificación	Construcción	Terreno	
Urbanos	111,718	12,267	99,426	-	20,365,576	46,922,985	
Rústicos	212	183	29	-	3,535	4,603,122	
Total	111,905	12,450	99,455	-	20,369,111	51,526,107	180,349,826

Nota: Para el caso de los predios rústicos se consideran los que se encuentran en la periferia y/o que no cuentan con los servicios mínimos
Nota: El valor fiscal corresponde a lo que se debería de recaudar si pagara el 100% de los contribuyentes

Confronta del Padrón Catastral contra Ingresos

Del universo de 112 mil 361 predios existen 831 predios con exención de pago.

Para el análisis de ingresos se excluyen los predios exentos, quedando un universo de 111, 530 divididos de la siguiente manera:

	Total	Cumplidos		Morosos	
Predios	112,361	66,949	59.58 %	45,412	40.42 %
Valor Fiscal	180,349,826	114,291,981	63.37 %	66,057,845	36.63 %

Nota: Se consideran morosos los que deben uno o más bimestres del año 2013 hacia años anteriores
Nota: se consideraron predios de las regiones 1 a la 38



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Capítulo IV

Descripción detallada de las Acciones

1. Estudio de Valores Unitarios actuales de Suelo por zona Homogénea y Corredor Urbano de Uso Mixto, así como, el estudio de valores unitarios de las Construcciones.

1.1. Determinar el valor unitario actual de suelo por zona homogénea, estableciendo un mecanismo de estudio que nos permita conocer los valores de terreno por Colonia.

Universo de atención: 226 colonias

Investigación de Valores de Suelo actuales del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Cuernavaca 2006.

No.	Región	Delegación	Colonia	Valor Unitario M2	Fuente	Valor Unitario M2	Fuente	Valor Unitario M2	Fuente	Valor Unitario Final M2
1	23	Antonio Barona	Ahuatepec Suroriente	\$ 1,500.00	777 274 54 43	\$ 1,500.00	777 261 89 45	\$ 1,600.00	777 317 02 23	\$ 1,533.33
2	18	Antonio Barona	Amate Redondo	\$ 1,600.00	777 289 91 40	\$ 2,000.00	777 279 30 65	\$ 1,800.00	777 317 18 95	\$ 1,800.00
3	18	Antonio Barona	Antonio Barona Centro	\$ 2,600.00	Inmuebles 24	\$ 2,300.00	734 342 69 00	\$ 2,400.00	Coldwell	\$ 2,433.33
4	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 1	\$ 2,300.00	Coldwell Banker	\$ 3,100.00	777 274 54 16	\$ 2,700.00	Ventas y Rentas	\$ 2,700.00
5	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 2	\$ 1,500.00	777 523 64 95	\$ 1,800.00	777 211 41 16	\$ 1,500.00	777 381 03 06	\$ 1,600.00
6	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 3	\$ 1,164.00	55 55 79 06 30	\$ 1,400.00	777 288 63 53	\$ 2,300.00	777 271 05 34	\$ 1,621.33
7	18	Antonio Barona	Bello Horizonte	\$ 2,900.00	Grupo Asin	\$ 3,500.00	777 311 04 65	\$ 3,400.00	777 119 18 36	\$ 3,266.67
8	18	Antonio Barona	Bosques de Cuernavaca	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 1,400.00	55 43 78 29 72	\$ 1,500.00	777 180 48 83	\$ 1,500.00
9	23	Antonio Barona	Cerritos	\$ 800.00	777 133 73 73	\$ 900.00	777 161 94 50	\$ 1,375.00	777 142 03 62	\$ 1,025.00
10	10 y 18	Antonio Barona	Delicias	\$ 3,500.00	Re/Max	\$ 4,000.00	Grupo Asin	\$ 3,300.00	Terranova	\$ 3,600.00
11	18	Antonio Barona	El Mascareño	\$ 5,800.00	777 274 54 16	\$ 4,800.00	777 211 04 57	\$ 4,500.00	316 18 17	\$ 5,033.33
12	23	Antonio Barona	El Universo	\$ 750.00	777 279 07 17	\$ 1,500.00	777 279 47 12	\$ 1,350.00	777 279 20 92	\$ 1,200.00
13	18	Antonio Barona	Jardines Delicias	\$ 3,400.00	Home B. Raices	\$ 3,000.00	Inmuebles 24	\$ 3,700.00	Terranova	\$ 3,366.67
14	25	Antonio Barona	Papayos	\$ 800.00	777 291 10 34	\$ 1,100.00	777 245 11 42	\$ 1,500.00	777 274 54 43	\$ 1,133.33
15	23	Antonio Barona	Paraje Zoquipa	\$ 1,000.00	55 46 14 00 30	\$ 800.00	777 141 77 59	\$ 1,100.00	998 106 17 10	\$ 966.67
16	18	Antonio Barona	Primavera	\$ 3,300.00	Terranova	\$ 2,000.00	777 279 30 65	\$ 2,800.00	777 169 22 55	\$ 2,700.00
17	18	Antonio Barona	Provincias del Canada	\$ 2,700.00	Terranova	\$ 2,550.00	777 119 53 26	\$ 2,500.00	Terranova	\$ 2,583.33
18	18	Antonio Barona	San Jeronimo de Ahuatepec	\$ 1,000.00	Century 21	\$ 3,600.00	Re/Max	\$ 2,550.00	777 203 83 46	\$ 2,383.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

19	23	Antonio Barona	San Antonio del Jaguey	\$ 1,100.00	998 106 17 10	\$ 1,500.00	777 279 47 12	\$ 900.00	777 161 94 50	\$ 1,166.67
20	25	Antonio Barona	Unidad Deportiva	\$ 1,200.00	777 790 87 72	\$ 900.00	777 161 94 50	\$ 1,500.00	777 279 47 12	\$ 1,200.00
21	9	Benito Juarez	Barrio de la Estación	\$ 3,300.00	Logreen	\$ 5,400.00	Century 21	\$ 5,000.00	777 119 61 74	\$ 4,566.67
22	10	Benito Juarez	Condominio Chapultepec	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 3,000.00	Re/max	\$ 3,800.00	Inmuebles 24	\$ 3,100.00
23	9	Benito Juarez	Copa de Oro	\$ 3,500.00	Grupo Asin	\$ 3,900.00	rentas y ventas	\$ 4,600.00	777 274 03 26	\$ 4,000.00
24	9	Benito Juarez	El Vergel	\$ 4,000.00	777 288 19 73	\$ 4,200.00	777 135 87 84	\$ 4,000.00	777 522 08 42	\$ 4,066.67
25	10 y 11	Benito Juarez	Extensión Delicias	\$ 3,300.00	Grupo Asin	\$ 2,400.00	777 261 37 91	\$ 2,800.00	777 169 22 55	\$ 2,833.33
26	11	Benito Juarez	Extensión Vista Hermosa	\$ 5,400.00	Terranova	\$ 5,000.00	777 327 07 25	\$ 5,000.00	777 327 07 25	\$ 5,133.33
27	9	Benito Juarez	Jacarandas	\$ 3,900.00	rentas y ventas	\$ 2,800.00	777 274 17 36	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,300.00
28	10	Benito Juarez	Jardines de Cuernavaca	\$ 3,800.00	Re/Max	\$ 2,100.00	Panorama	\$ 3,800.00	Inmuebles 24	\$ 3,233.33
29	11	Benito Juarez	Jardines de Reforma	\$ 6,800.00	Terranova	\$ 6,000.00	Re/Max	\$ 6,000.00	la casa que quiero.com	\$ 6,266.67
30	9	Benito Juarez	La Estación	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,300.00	Logreen	\$ 4,000.00	777 288 19 73	\$ 3,300.00
31	10	Benito Juarez	La Estrella	\$ 3,800.00	Re/max	\$ 4,000.00	Grupo Asin	\$ 2,800.00	777 113 06 94	\$ 3,533.33
32	3, 9 11 y 12	Benito Juarez	Lomas de la Selva	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 3,400.00	Logreen	\$ 3,300.00	777 274 45 91	\$ 3,233.33
33	11	Benito Juarez	Lomas de Vista Hermosa	\$ 7,000.00	777 288 13 62	\$ 7,500.00	Re/Max	\$ 6,500.00	Grupo SYS	\$ 7,000.00
34	12	Benito Juarez	Lomas del Miraval	\$ 3,500.00	Logreen	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 3,045.00	SITUM Real Estate	\$ 3,115.00
35	9 y 10	Benito Juarez	Los Volcanes	\$ 3,000.00	Re/Max	\$ 2,800.00	Grupo Asin	\$ 4,000.00	777 119 04 06	\$ 3,266.67
36	3 y 12	Benito Juarez	Miraval	\$ 3,045.00	SITUM Real Estate	\$ 3,086.00	777 302 00 10	\$ 2,290.00	777 151 73 75	\$ 2,807.00
37	11	Benito Juarez	Pilancon	\$ 4,600.00	777 119 61 74	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 3,400.00
38	9, 10 y 11	Benito Juarez	Reforma	\$ 5,300.00	Century 21	\$ 4,800.00	Logreen	\$ 4,600.00	777 119 61 74	\$ 4,900.00
39	10	Benito Juarez	Rinconada Vista Hermosa	\$ 5,400.00	777 279 28 16	\$ 5,250.00	62*11*61203	\$ 5,400.00	Century 21	\$ 5,350.00
40	9	Benito Juarez	Santa Veracruz	\$ 3,200.00	EasyAviso	\$ 4,000.00	777 288 19 73	\$ 3,500.00	Pulido Ferrer y Asociados	\$ 3,566.67
41	9	Benito Juarez	Teopanzolco	\$ 3,000.00	777 215 41 94	\$ 2,800.00	Bienes en Linea	\$ 3,200.00	EasyAviso	\$ 3,000.00
42	11	Benito Juarez	Tezontepec	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 3,500.00	Logreen	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,033.33
43	9	Benito Juarez	U. H. Teopanzolco	\$ 2,900.00	777 234 08 17	\$ 2,300.00	777 322 03 50	\$ 2,800.00	Logreen	\$ 2,666.67
44	9 y 10	Benito Juarez	Vista Hermosa	\$ 5,400.00	Century 21	\$ 6,000.00	Grupo Asin	\$ 5,500.00	Terranova	\$ 5,633.33
45	9	Benito Juarez	Vicente Guerrero	\$ 3,200.00	Inmuebles 24	\$ 4,000.00	777 119 04 06	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,466.67
46	23	Emiliano Zapata	Ahuatepec	\$ 1,700.00	Century 21	\$ 2,400.00	Re/Max	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 2,366.67
47	21	Emiliano Zapata	Blanca Universidad	\$ 1,600.00	Grupo IMSUR	\$ 1,800.00	Re/max	\$ 1,900.00	proinmuebles	\$ 1,766.67
48	19 y 20	Emiliano Zapata	Buena Vista	\$ 2,200.00	777 313 52 26	\$ 2,543.00	777 203 61 62	\$ 2,666.00	55 55 80 32 20	\$ 2,469.67
49	23	Emiliano Zapata	Cartuchos	\$ 2,000.00	Century 21	\$ 1,500.00	vivaanuncios	\$ 1,400.00	777 523 64 95	\$ 1,633.33
50	17, 20 y 21	Emiliano Zapata	Chamilpa	\$ 1,500.00	Terranova	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,100.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

51	21	Emiliano Zapata	Circuito Alcaine	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,000.00	Panorama	\$ 3,600.00	Panorama	\$ 2,700.00
52	21	Emiliano Zapata	Cuahtemoc	\$ 1,200.00	777 289 33 64	\$ 2,300.00	777 279 50 31	\$ 1,500.00	777 315 42 50	\$ 1,666.67
53	23	Emiliano Zapata	El copalito	\$ 1,200.00	777 382 19 60	\$ 1,500.00	777 149 22 11	\$ 1,200.00	777 243 96 56	\$ 1,300.00
54	20	Emiliano Zapata	El Madroño	\$ 1,700.00	777 251 73 46	\$ 1,500.00	777 311 83 87	\$ 1,650.00	Logreen	\$ 1,616.67
55	23	Emiliano Zapata	El Mirador	\$ 1,650.00	55 35 69 37 11	\$ 1,800.00	Century 21	\$ 1,500.00	vivaanuncios	\$ 1,650.00
56	21	Emiliano Zapata	El Ocote	\$ 2,200.00	777 127 75 77	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,333.33
57	23	Emiliano Zapata	Gloria Almada de Bejarano	\$ 1,500.00	vivaanuncios	\$ 1,300.00	777 279 20 92	\$ 1,400.00	55 46 14 00 30	\$ 1,400.00
58	20	Emiliano Zapata	Independencia	\$ 800.00	777 345 32 80	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 1,500.00	777 311 83 87	\$ 1,333.33
59	21	Emiliano Zapata	Insurgentes	\$ 2,300.00	777 279 50 31	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,366.67
60	17	Emiliano Zapata	Ixtacpan (Zigapan)	\$ 2,600.00	55 62 36 14 58	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 3,600.00	Panorama	\$ 2,833.33
61	23	Emiliano Zapata	Jardines de Ahuatepec	\$ 2,000.00	Panorama	\$ 1,600.00	Terranova	\$ 1,650.00	55 35 69 37 11	\$ 1,750.00
62	20	Emiliano Zapata	La Caminera	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 1,500.00	777 137 91 16	\$ 1,633.33
63	15	Emiliano Zapata	La Cañada	\$ 2,940.00	777 261 01 90	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 2,800.00	Terranova	\$ 2,913.33
64	23	Emiliano Zapata	La Herradura	\$ 1,800.00	Century 21	\$ 2,000.00	Century 21	\$ 1,750.00	Re/Max	\$ 1,850.00
65	20	Emiliano Zapata	La Mojонера	\$ 1,800.00	Re/max	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,000.00
66	21	Emiliano Zapata	La Ocotera	\$ 1,500.00	777 311 83 87	\$ 1,650.00	Logreen	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 1,616.67
67	20	Emiliano Zapata	Lienzo el Charro	\$ 3,600.00	Panorama	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 1,500.00	Terranova	\$ 2,533.33
68	19	Emiliano Zapata	Loma Linda	\$ 1,050.00	777 274 35 90	\$ 900.00	777 161 04 38	\$ 1,900.00	777 322 95 23	\$ 1,283.33
69	23	Emiliano Zapata	Lomas de Ahuatepec	\$ 1,200.00	777 279 07 17	\$ 1,400.00	777 523 64 95	\$ 1,000.00	777 243 22 88	\$ 1,200.00
70	21	Emiliano Zapata	Lomas de Chamilpa	\$ 1,500.00	777 137 91 16	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,000.00	777 317 97 12	\$ 2,000.00
71	23	Emiliano Zapata	Los Limoneros	\$ 2,050.00	Century 21	\$ 1,750.00	Re/Max	\$ 1,750.00	Grupo Asin	\$ 1,850.00
72	22	Emiliano Zapata	Los Ramos	\$ 2,550.00	777 203 83 46	\$ 1,500.00	777 315 42 50	\$ 1,700.00	55 22 42 30 83	\$ 1,916.67
73	17 y 22	Emiliano Zapata	Nogales	\$ 2,600.00	55 62 36 14 58	\$ 1,500.00	777 315 42 50	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,133.33
74	22	Emiliano Zapata	Ocoatepec	\$ 3,600.00	Panorama	\$ 1,250.00	998 279 62 83	\$ 1,500.00	777 315 42 50	\$ 2,116.67
75	23	Emiliano Zapata	Paraje Alarcon	\$ 630.00	777 312 61 30	\$ 1,000.00	777 312 61 30	\$ 1,100.00	777 163 64 45	\$ 910.00
76	21	Emiliano Zapata	Provincias de Jerusalem	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 1,500.00	777 137 91 16	\$ 1,500.00	777 137 91 16	\$ 1,766.67
77	23	Emiliano Zapata	Rancho Alegre	\$ 1,000.00	777 243 96 56	\$ 1,500.00	777 149 22 11	\$ 1,000.00	777 243 96 56	\$ 1,166.67
78	19	Emiliano Zapata	Rancho Cortes	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 2,000.00	Grupo Asin	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 2,600.00
79	20	Emiliano Zapata	Rio Balsas	\$ 2,000.00	777 317 97 12	\$ 1,500.00	Terranova	\$ 1,800.00	Re/max	\$ 1,766.67
80	23	Emiliano Zapata	Rodolfo Lopez de Nava	\$ 1,000.00	777 243 96 56	\$ 900.00	777 382 19 60	\$ 1,000.00	zonapro	\$ 966.67
81	21	Emiliano Zapata	Salvador Elizarraraz	\$ 1,100.00	777 181 44 92	\$ 2,300.00	777 279 50 31	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 1,900.00
82	19 y 20	Emiliano Zapata	Santa Maria Ahuacatitlan	\$ 1,500.00	Panorama	\$ 1,700.00	777 251 73 46	\$ 1,700.00	777 127 75 77	\$ 1,633.33
83	17	Emiliano Zapata	Tecomulco	\$ 1,250.00	998 279 62 83	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,683.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

84	21	Emiliano Zapata	Tehuacalpan	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,200.00	777 127 75 77	\$ 1,600.00	777 289 33 64	\$ 2,033.33
85	22	Emiliano Zapata	Tepepan	\$ 1,700.00	55 22 42 30 83	\$ 2,400.00	Re/Max	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,866.67
86	17	Emiliano Zapata	Texcaltepec	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,500.00	777 149 22 11	\$ 1,500.00
87	21	Emiliano Zapata	Universidad	\$ 2,200.00	777 203 66 08	\$ 2,000.00	777 317 97 12	\$ 1,800.00	777 289 60 48	\$ 2,000.00
88	21	Emiliano Zapata	Veranda	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,000.00	777 317 97 12	\$ 2,200.00	777 203 66 08	\$ 2,166.67
89	23	Emiliano Zapata	Villa Santiago	\$ 950.00	777 523 64 95	\$ 1,000.00	777 243 96 56	\$ 900.00	777 382 19 60	\$ 950.00
90	34	Francisco Leyva	Ahuatlán	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 3,500.00	777 288 47 28	\$ 2,000.00	777 257 69 78	\$ 2,833.33
91	34	Francisco Leyva	Ahuatlán Tzompantele	\$ 1,800.00	Re/Max	\$ 3,500.00	Century 21	\$ 2,000.00	Home B. Rices	\$ 2,433.33
92	12, 13 y 19	Francisco Leyva	Bella Vista	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 3,100.00	777 203 32 60	\$ 3,000.00	777 184 39 21	\$ 3,033.33
93	14	Francisco Leyva	Fraccionamiento Analco	\$ 2,500.00	Century 21	\$ 2,200.00	Inmuebles 24	\$ 2,500.00	HIR casa	\$ 2,400.00
94	19	Francisco Leyva	Jardín Tetela	\$ 3,100.00	Panorama	\$ 3,000.00	Home B. Raices	\$ 4,200.00	777 288 19 73	\$ 3,433.33
95	3, 5, 13 y 14	Francisco Leyva	La Pradera	\$ 3,800.00	777 243 22 88	\$ 4,000.00	777 274 47 08	\$ 3,800.00	Binmueble	\$ 3,866.67
96	15 y 34	Francisco Leyva	La Tranca	\$ 2,000.00	Inmuebles 24	\$ 2,800.00	Terranova	\$ 2,000.00	Re/Max	\$ 2,266.67
97	15	Francisco Leyva	Lomas de Coyoaca	\$ 2,500.00	Century 21	\$ 2,300.00	777 316 18 17	\$ 2,000.00	55 56 79 71 43	\$ 2,266.67
98	14 y 15	Francisco Leyva	Rancho Tetela	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 2,800.00	Terranova	\$ 2,500.00	Home B. Rices	\$ 2,766.67
99	34	Francisco Leyva	Real de Tetela	\$ 3,300.00	777 560 09 43	\$ 3,500.00	Re/Max	\$ 3,200.00	777 221 22 29	\$ 3,333.33
100	19 y 34	Francisco Leyva	Tetela del Monte	\$ 2,500.00	Re/Max	\$ 3,300.00	Terranova	\$ 1,300.00	Century 21	\$ 2,366.67
101	13, 14 y 19	Francisco Leyva	Tlaltenango	\$ 3,500.00	Terranova	\$ 2,300.00	Grupo Asin	\$ 4,500.00	Panorama	\$ 3,433.33
102	15	Francisco Leyva	Tonintana	\$ 2,250.00	Re/Max	\$ 3,500.00	Terranova	\$ 2,500.00	Century 21	\$ 2,750.00
103	34	Francisco Leyva	Tzompantele Norte	\$ 2,000.00	Re/Max	\$ 1,900.00	Century 21	\$ 1,700.00	Home B. Rices	\$ 1,866.67
104	15 y 34	Francisco Leyva	Tzompantele Sur	\$ 1,700.00	Century 21	\$ 2,000.00	Re/Max	\$ 2,500.00	Home B. Rices	\$ 2,066.67
105	3, 7 y 9	J. Ma. Morelos y Pavon	Amatitlán	\$ 2,800.00	777 274 17 36	\$ 3,500.00	Pulido Ferrer y Asociados	\$ 3,400.00	777 322 20 86	\$ 3,233.33
106	1, 4 y 8	J. Ma. Morelos y Pavon	Benito Juárez	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 3,900.00	Century 21	\$ 3,700.00	777 327 02 35	\$ 3,866.67
107	8	J. Ma. Morelos y Pavon	Bondies	\$ 2,400.00	Re/Max	\$ 2,033.00	777 316 95 05	\$ 2,500.00	777 203 04 17	\$ 2,311.00
108	del 1 al 5	J. Ma. Morelos y Pavon	Centro	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 8,400.00	Re/Max	\$ 6,700.00	Century 21	\$ 6,366.67
109	5 y 8	J. Ma. Morelos y Pavon	Club de Golf Cuernavaca	\$ 2,400.00	Realy World Confiance	\$ 2,400.00	722 344 04 44	\$ 2,500.00	Inmuebles 24	\$ 2,433.33
110	2 y 3	J. Ma. Morelos y Pavon	Gualupita	\$ 3,500.00	Pulido Ferrer y Asociados	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,200.00	Century 21	\$ 3,100.00
111	5 y 6	J. Ma. Morelos y Pavon	La Carolina	\$ 2,300.00	Grupo Asin	\$ 2,500.00	Re/Max	\$ 2,500.00	777 288 19 73	\$ 2,433.33
112	3 y 5	J. Ma. Morelos y Pavon	La Esperanza	\$ 2,500.00	777 288 19 73	\$ 3,800.00	777 243 22 88	\$ 4,000.00	777 274 47 08	\$ 3,433.33
113	1 y 8	J. Ma. Morelos y Pavon	Las Palmas	\$ 2,500.00	Inmuebles 24	\$ 3,700.00	777 327 02 35	\$ 3,200.00	777 279 07 17	\$ 3,133.33
114	1 y 4	J. Ma. Morelos y Pavon	Miguel Hidalgo	\$ 3,700.00	777 327 02 35	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 3,500.00	777 135 53 02	\$ 3,733.33
115	3 y 12	J. Ma. Morelos y Pavon	Miraval	\$ 3,200.00	Century 21	\$ 2,900.00	777 169 63 63	\$ 3,000.00	55 55 92 66 18	\$ 3,033.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

116	9	J. Ma. Morelos y Pavon	Quintas Martha	\$ 3,800.00	Terranova	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,500.00	Grupo Asin	\$ 3,500.00
117	6	J. Ma. Morelos y Pavon	San Anton	\$ 2,800.00	55 46 01 17 73	\$ 3,100.00	Inmuebles 24	\$ 2,400.00	I.R.G. Real Estate	\$ 2,766.67
118	32	Juan N. Alvarez	1o de Mayo	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 950.00	771 137 03 79	\$ 1,200.00	55 53 01 65 80	\$ 1,116.67
119	32	Juan N. Alvarez	Lazaro Cardenas del Rio	\$ 1,201.00	778 788 65 55	\$ 951.00	772 137 03 79	\$ 1,201.00	56 53 01 65 80	\$ 1,117.67
120	32	Juan N. Alvarez	Aguila de los Tehuixtles	\$ 1,202.00	779 788 65 55	\$ 952.00	773 137 03 79	\$ 1,202.00	57 53 01 65 80	\$ 1,118.67
121	21 y 35	Lázaro Cárdenas	Loma Bonita	\$ 1,200.00	55 53 01 65 80	\$ 2,000.00	777 317 97 12	\$ 1,500.00	777 137 91 16	\$ 1,566.67
122	21 y 35	Lázaro Cárdenas	Adolfo Lopez Mateos	\$ 950.00	771 137 03 79	\$ 1,650.00	Logreen	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,266.67
123	35	Lázaro Cárdenas	Ampliacion Lazaro Cardenas	\$ 1,650.00	Logreen	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,800.00	777 127 27 52	\$ 1,550.00
124	8, 35 y 36	Lázaro Cárdenas	Chipitlan	\$ 3,500.00	Doomos	\$ 3,800.00	Re/Max Homelife	\$ 1,800.00	777 140 57 79	\$ 3,033.33
125	16	Lázaro Cárdenas	El Palmar	\$ 3,500.00	55 21 34 03 99	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 3,900.00	Century 21	\$ 3,800.00
126	35	Lázaro Cárdenas	El Polvorin	\$ 1,800.00	777 127 27 52	\$ 1,100.00	777 788 65 55	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,366.67
127	28	Lázaro Cárdenas	Internado Palmira	\$ 3,700.00	Grupo Asin	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 1,600.00	Century 21	\$ 2,766.67
128	35	Lázaro Cárdenas	La Parota	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,200.00	55 53 01 65 80	\$ 950.00	771 137 03 79	\$ 1,116.67
129	16	Lázaro Cárdenas	Las Garzas	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 3,700.00	Grupo Asin	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 3,900.00
130	32 y 35	Lázaro Cárdenas	Lazaro Cardenas del Rio	\$ 1,500.00	Logreen	\$ 1,650.00	Logreen	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,450.00
131	8	Lázaro Cárdenas	Mina Cinco	\$ 1,200.00	777 788 65 55	\$ 1,560.00	777 320 73 50	\$ 1,122.00	777 119 27 59	\$ 1,294.00
132	4, 16 y 28	Lázaro Cárdenas	Palmira	\$ 3,500.00	55 21 34 03 99	\$ 3,900.00	Century 21	\$ 3,200.00	777 279 07 17	\$ 3,533.33
133	8	Lázaro Cárdenas	Pilares	\$ 1,122.00	777 119 27 59	\$ 1,560.00	777 320 73 50	\$ 1,269.00	777 140 57 79	\$ 1,317.00
134	8	Lázaro Cárdenas	Quintana Roo	\$ 2,500.00	777 203 04 17	\$ 3,200.00	777 279 07 17	\$ 3,500.00	Doomos	\$ 3,066.67
135	16	Lázaro Cárdenas	Rinconada Palmira	\$ 5,500.00	777 119 53 63	\$ 6,000.00	Re/Max	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 5,166.67
136	6	Mariano Matamoros	Chulavista	\$ 1,000.00	777 317 02 48	\$ 1,000.00	777 317 02 48	\$ 1,050.00	777 318 21 15	\$ 1,016.67
137	36	Mariano Matamoros	La Union	\$ 500.00	777 289 61 67	\$ 450.00	vivaanuncios	\$ 500.00	777 244 32 47	\$ 483.33
138	32	Mariano Matamoros	Lagunilla	\$ 700.00	777 288 43 74	\$ 750.00	777 279 20 92	\$ 1,000.00	777 137 56 25	\$ 816.67
139	32	Mariano Matamoros	Nueva Santa Maria	\$ 500.00	777 289 61 67	\$ 450.00	vivaanuncios	\$ 500.00	777 244 32 47	\$ 483.33
140	25	Miguel Hidalgo	CD. Chapultepec	\$ 1,650.00	777 253 61 13	\$ 1,740.00	777 192 20 97	\$ 2,667.00	777 289 32 30	\$ 2,019.00
141	10	Miguel Hidalgo	Flores Magon	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,336.00	777 274 47 08	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,558.97
142	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 1a Fracción	\$ 2,336.00	777 274 47 08	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,886.67	55 62 62 12 15	\$ 2,687.86
143	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 2a Fracción	\$ 2,000.00	777 315 94 70	\$ 1,700.00	777 318 75 81	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,066.67
144	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 5a Fracción	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,336.00	777 274 47 08	\$ 2,558.97
145	25	Miguel Hidalgo	Joya de los Jilgueros	\$ 2,800.00	777 113 61 92	\$ 2,000.00	777 315 94 70	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,433.33
146	25	Miguel Hidalgo	Las Pilas	\$ 950.00	777 523 64 95	\$ 875.00	777 135 60 53	\$ 1,200.00	722 432 57 45	\$ 1,008.33
147	25	Miguel Hidalgo	Lotes Alegria	\$ 1,700.00	777 318 75 81	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,346.97
148	25	Miguel Hidalgo	Martires del Rio Blanco	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,100.00	777 318 75 81	\$ 2,500.00	55 17 31 24 07	\$ 2,366.67



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

149	25	Miguel Hidalgo	Milpillias	\$ 1,200.00	722 432 57 45	\$ 800.00	777 159 69 09	\$ 875.00	777 135 60 53	\$ 958.33
150	25	Miguel Hidalgo	Puerta del Sol	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,886.67	55 62 62 12 15	\$ 2,742.53
151	25	Miguel Hidalgo	R. Hernandez Navarro	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,500.00	777 289 35 80	\$ 2,100.00	777 318 75 81	\$ 2,366.67
152	25	Miguel Hidalgo	Revolución	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 2,500.00	55 17 31 24 07	\$ 2,613.64
153	25	Miguel Hidalgo	Santa Martha	\$ 1,800.00	777 374 17 76	\$ 1,200.00	722 432 57 45	\$ 1,500.00	777 203 04 32	\$ 1,500.00
154	25	Miguel Hidalgo	Tulipanes	\$ 2,500.00	777 135 02 81	\$ 2,600.00	777 322 95 23	\$ 3,000.00	55 39 60 34 30	\$ 2,700.00
155	25	Miguel Hidalgo	U. H. CD. Chapultepec	\$ 1,650.00	777 253 61 13	\$ 1,500.00	777 192 20 97	\$ 2,000.00	777 289 32 30	\$ 1,716.67
156	25	Miguel Hidalgo	U. H. Morelos	\$ 2,800.00	777 113 61 92	\$ 3,400.00	777 135 25 66	\$ 3,000.00	bienes online	\$ 3,066.67
157	25	Miguel Hidalgo	Villas del Lago	\$ 3,800.00	RA Bienes Raices	\$ 4,000.00	55 55 92 66 18	\$ 3,800.00	777 316 91 53	\$ 3,866.67
158	25	Miguel Hidalgo	Zodiaco	\$ 2,500.00	55 17 31 24 07	\$ 2,500.00	Arquitectura Braices	\$ 2,250.00	777 279 28 16	\$ 2,416.67
159	18	Otilio Montaña	Ahuehuetitla	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 1,966.67
160	11	Otilio Montaña	Base Tranquilidad	\$ 3,700.00	Diamond House	\$ 3,600.00	777 326 03 35	\$ 3,600.00	55 53 90 14 06	\$ 3,633.33
161	12, 13 y 20	Otilio Montaña	Bella Vista	\$ 3,500.00	Grupo Asin	\$ 2,800.00	778 203 32 60	\$ 2,900.00	778 184 39 21	\$ 3,066.67
162	12	Otilio Montaña	Condominio Bugambilias	\$ 3,000.00	ubicasa	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,200.00	55 46 18 64 85	\$ 2,933.33
163	11 y 12	Otilio Montaña	Del Empleado	\$ 3,500.00	Logreen	\$ 2,400.00	Century 21	\$ 3,800.00	777 203 05 93	\$ 3,233.33
164	17	Otilio Montaña	El Veladero	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 2,466.67
165	18	Otilio Montaña	Federacion	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 1,500.00	777 244 32 47	\$ 1,500.00	777 180 48 83	\$ 1,533.33
166	17	Otilio Montaña	Fraccionamiento Lomas de Cortes	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 2,850.00	777 288 19 73	\$ 4,000.00	Terranova	\$ 3,216.67
167	17	Otilio Montaña	Fraccionamiento Maravillas	\$ 2,600.00	55 62 36 14 58	\$ 2,700.00	Ubicasa B. Raices	\$ 3,000.00	ubicasa	\$ 2,766.67
168	12 y 13	Otilio Montaña	Jiquilpan	\$ 4,200.00	Terranova	\$ 2,100.00	777 288 47 28	\$ 4,200.00	Terranova	\$ 3,500.00
169	17	Otilio Montaña	La Paloma	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,600.00	55 62 36 14 58	\$ 2,466.67
170	17	Otilio Montaña	Lomas de Cortes	\$ 3,200.00	Century 21	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 3,000.00
171	13	Otilio Montaña	Lomas de la Pradera	\$ 3,800.00	777 243 22 88	\$ 3,500.00	Terranova	\$ 4,200.00	Terranova	\$ 3,833.33
172	12	Otilio Montaña	Lomas de la Selva Norte	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 2,400.00	777 135 87 84	\$ 2,500.00	Logreen	\$ 2,500.00
173	11	Otilio Montaña	Lomas de la Selva Oriente	\$ 2,600.00	777 207 48 07	\$ 3,700.00	Diamond House	\$ 3,800.00	777 203 05 93	\$ 3,366.67
174	17	Otilio Montaña	Los Faroles	\$ 3,000.00	ubicasa	\$ 3,500.00	777 310 20 30	\$ 2,350.00	Terranova	\$ 2,950.00
175	11	Otilio Montaña	Prados de Cuernavaca	\$ 4,000.00	55 22 60 49 12	\$ 3,500.00	777 310 20 30	\$ 3,700.00	Diamond House	\$ 3,733.33
176	11	Otilio Montaña	Recursos Hidraulicos	\$ 3,700.00	Diamond House	\$ 3,500.00	777 310 20 30	\$ 4,100.00	777 119 61 74	\$ 3,766.67
177	11 y 17	Otilio Montaña	Rincon del Valle	\$ 4,100.00	777 119 61 74	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 3,366.67
178	17	Otilio Montaña	San Cristobal	\$ 2,350.00	Terranova	\$ 3,200.00	55 46 18 64 85	\$ 3,500.00	777 310 20 30	\$ 3,016.67
179	17	Otilio Montaña	San Salvador	\$ 3,200.00	Century 21	\$ 3,000.00	Terranova	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 3,000.00
180	17	Otilio Montaña	Tlaltepexco	\$ 2,600.00	55 62 36 14 58	\$ 2,500.00	777 244 32 47	\$ 2,300.00	777 151 74 37	\$ 2,466.67
181	17 y 18	Otilio Montaña	Tlaquilompan	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 1,600.00	Home B. Raices	\$ 1,600.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

182	17	Otilio Montaño	U. H. Lomas de Cortes	\$ 2,650.00	777 177 03 17	\$ 2,859.00	777 288 19 73	\$ 3,000.00	777 239 09 09	\$ 2,836.33
183	12	Otilio Montaño	Zona Militar	\$ 2,430.00	777 270 90 80	\$ 2,832.00	777 322 62 60	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 2,754.00
184	15	Plutarco Elías Calles	Adolfo Ruiz Cortines	\$ 1,150.00	777 279 28 16	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,100.00	Century 21	\$ 1,916.67
185	29	Plutarco Elías Calles	Alta Vista	\$ 1,200.00	Afin Grupo Inmobiliario	\$ 1,200.00	777 318 21 15	\$ 1,100.00	55 55 54 79 14	\$ 1,166.67
186	29	Plutarco Elías Calles	Alta Vista Barrancas	\$ 900.00	Century 21	\$ 900.00	Terranova	\$ 1,000.00	52*164233*2	\$ 933.33
187	33	Plutarco Elías Calles	Del Bosque	\$ 1,400.00	Grupo Asin	\$ 1,300.00	777 135 87 84	\$ 1,350.00	777 135 87 84	\$ 1,350.00
188	15	Plutarco Elías Calles	El Tecolote	\$ 1,500.00	777 288 19 73	\$ 1,193.18	777 274 45 91	\$ 1,500.00	777 288 19 73	\$ 1,397.73
189	15	Plutarco Elías Calles	Hacienda Tetela	\$ 2,500.00	Home B. Raices	\$ 2,000.00	Asamali	\$ 2,500.00	777 221 12 49	\$ 2,333.33
190	29	Plutarco Elías Calles	Jose Lopez Portillo	\$ 1,200.00	Afin Grupo Inmobiliario	\$ 2,100.00	777 251 73 46	\$ 2,400.00	I.R.G. Real Estate	\$ 1,900.00
191	15	Plutarco Elías Calles	La Cañada	\$ 3,500.00	777 279 07 17	\$ 3,300.00	Panorama	\$ 3,400.00	777 267 55 99	\$ 3,400.00
192	33	Plutarco Elías Calles	Loma del Sol	\$ 2,200.00	Grupo Asin	\$ 2,100.00	Panorama	\$ 2,300.00	Morales Bienes Raices	\$ 2,200.00
193	29	Plutarco Elías Calles	Loma Hermosa	\$ 1,193.18	777 274 45 91	\$ 2,443.28	55 30 09 81 66	\$ 2,160.00	777 113 06 94	\$ 1,932.15
194	15	Plutarco Elías Calles	Lomas de Atzingo	\$ 2,000.00	777 234 68 30	\$ 1,900.00	55 56 35 28 43	\$ 1,800.00	777 288 19 73	\$ 1,900.00
195	6	Plutarco Elías Calles	Lomas de San Anton	\$ 1,900.00	55 56 16 56 17	\$ 2,300.00	777 169 87 63	\$ 1,050.00	Panorama	\$ 1,750.00
196	33	Plutarco Elías Calles	Lomas Tetela	\$ 2,100.00	Century 21	\$ 1,000.00	Grupo Asin	\$ 1,300.00	777 135 87 84	\$ 1,466.67
197	29	Plutarco Elías Calles	Margarita Maza de Juarez	\$ 1,200.00	777 318 21 15	\$ 1,100.00	55 55 54 79 14	\$ 1,200.00	Afin Grupo Inmobiliario	\$ 1,166.67
198	15	Plutarco Elías Calles	Minas de Atzingo	\$ 2,200.00	777 316 18 17	\$ 1,500.00	777 288 19 73	\$ 1,900.00	55 56 16 56 17	\$ 1,866.67
199	15	Plutarco Elías Calles	Plan de Ayala	\$ 2,160.00	777 113 06 94	\$ 1,900.00	55 56 16 56 17	\$ 1,500.00	777 288 19 73	\$ 1,853.33
200	29	Plutarco Elías Calles	Plan de Ayala Barrancas	\$ 900.00	Century 21	\$ 1,000.00	52*164233*2	\$ 1,193.18	777 274 45 91	\$ 1,031.06
201	6 y 29	Plutarco Elías Calles	Provinciana	\$ 2,100.00	777 251 73 46	\$ 2,160.00	777 113 06 94	\$ 2,160.00	777 113 06 94	\$ 2,140.00
202	6 y 29	Plutarco Elías Calles	Sacatierra	\$ 2,500.00	777 169 63 63	\$ 2,350.00	777 169 87 63	\$ 2,100.00	777 251 73 46	\$ 2,316.67
203	29	Plutarco Elías Calles	Santa Fe	\$ 1,200.00	Afin Grupo Inmobiliario	\$ 1,100.00	55 55 54 79 14	\$ 1,200.00	777 318 21 15	\$ 1,166.67
204	7 y 30	Prof. Cecilio A. Robelo	Acapantzingo	\$ 3,000.00	Grupo Asin	\$ 2,800.00	Re/Max	\$ 3,100.00	Terranova	\$ 2,966.67
205	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Cantarranas	\$ 3,500.00	Grupo Asin	\$ 3,800.00	Terranova	\$ 3,800.00	777 274 33 64	\$ 3,700.00
206	30	Prof. Cecilio A. Robelo	Jardines de Acapantzingo	\$ 2,100.00	777 279 20 92	\$ 2,200.00	Grupo lmsur	\$ 2,400.00	777 100 26 01	\$ 2,233.33
207	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Las Quintas	\$ 4,300.00	Terranova	\$ 4,000.00	55 39 81 89 27	\$ 4,000.00	Century 21	\$ 4,100.00
208	7, 28 y 30	Prof. Cecilio A. Robelo	Loma del Aguila	\$ 950.00	777 288 43 74	\$ 1,100.00	777 135 53 02	\$ 1,300.00	777 317 97 11	\$ 1,116.67
209	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Lomas del Aguila	\$ 2,190.00	777 418 61 54	\$ 2,033.00	777 418 61 54	\$ 2,000.00	777 360 68 36	\$ 2,074.33
210	30	Prof. Cecilio A. Robelo	Los Cizos	\$ 3,500.00	777 135 53 02	\$ 3,100.00	Terranova	\$ 3,000.00	777 565 23 70	\$ 3,200.00
211	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Poblado de Acapantzingo	\$ 3,000.00	777 565 23 70	\$ 3,500.00	777 135 53 02	\$ 2,800.00	Terranova	\$ 3,100.00
212	24	Prof. Cecilio A. Robelo	Tabachines	\$ 5,100.00	777 244 99 83	\$ 5,500.00	Rentas y Ventas	\$ 5,300.00	777 169 28 97	\$ 5,300.00
213	7	Prof. Cecilio A. Robelo	U. H. Cantarranas	\$ 4,000.00	777 322 62 60	\$ 3,500.00	777 311 93 39	\$ 4,000.00	777 318 21 15	\$ 3,833.33
214	7	Prof. Cecilio A. Robelo	U. H. FOVISSSTE Las Aguilas	\$ 2,380.00	777 418 61 54	\$ 2,190.00	777 418 61 54	\$ 2,033.00	777 418 61 54	\$ 2,201.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

215	38	Vicente Guerrero	Ampliacion Chapultepec	\$ 1,700.00	777 139 48 75	\$ 1,300.00	777 317 97 11	\$ 1,600.00	55 24 55 60 30	\$ 1,533.33
216	38	Vicente Guerrero	Ampliacion Satelite	\$ 2,000.00	777 139 48 75	\$ 1,500.00	777 211 04 57	\$ 2,100.00	777 139 48 75	\$ 1,866.67
217	7	Vicente Guerrero	Bosques de Chapultepec	\$ 3,200.00	Inmuebles 24	\$ 2,500.00	Terranova	\$ 3,000.00	777 565 23 70	\$ 2,900.00
218	7 y 9	Vicente Guerrero	Chapultepec	\$ 2,000.00	777 360 68 36	\$ 3,200.00	Inmuebles 24	\$ 1,800.00	777 314 46 96	\$ 2,333.33
219	9	Vicente Guerrero	Condominio Cuauhnahuac	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 2,840.91	777 113 06 94	\$ 3,000.00	Re/Max	\$ 3,013.64
220	7	Vicente Guerrero	Del Lago	\$ 3,500.00	Terranova	\$ 3,500.00	777 522 92 49	\$ 3,200.00	55 59 89 89 83	\$ 3,400.00
221	38	Vicente Guerrero	Emiliano Zapata	\$ 1,500.00	777 211 04 57	\$ 2,100.00	777 139 48 75	\$ 2,300.00	Grupo Asin	\$ 1,966.67
222	26 y 38	Vicente Guerrero	Las Granjas	\$ 1,900.00	777 241 17 13	\$ 2,300.00	Grupo Asin	\$ 2,500.00	777 230 42 82	\$ 2,233.33
223	9	Vicente Guerrero	Lomas del Mirador	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,200.00	Inmuebles 24	\$ 3,200.00
224	7	Vicente Guerrero	Manantiales	\$ 3,000.00	777 316 18 17	\$ 3,200.00	777 244 99 83	\$ 3,200.00	zonapro	\$ 3,133.33
225	7	Vicente Guerrero	Satelite	\$ 2,200.00	Re/Max	\$ 2,400.00	777 213 43 54	\$ 2,500.00	Terranova	\$ 2,366.67
226	26	Vicente Guerrero	Vicente Estrada Cajigal	\$ 2,000.00	Re/Max	\$ 1,500.00	777 380 17 34	\$ 2,500.00	Alfa Kali	\$ 2,000.00

1.2. Determinar el valor unitario actual de suelo, estableciendo un mecanismo de estudio que nos permita conocer los valores de terreno por Corredores Urbanos de usos mixtos.

Universo de atención: 82 corredores

Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Corredores Comerciales.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Cuernavaca 2006.

No.	Delegación	Corredor Urbano	Tramo		Valor Unitario M2	Fuente	Valor Unitario M2	Fuente	Valor Unitario M2	Fuente	Valor Prorateado m2
			de Calle	a Calle							
1	Antonio Barona	Av. Diana	Casandra	Libramiento	\$ 3,000.00	Grupo IMSUR	\$ 3,200.00	Grupo SYS	\$ 3,000.00	777 311 04 65	\$ 3,066.67
2	Antonio Barona	Av. San Diego	Antinea	Gl. A. Barona	\$ 5,000.00	777 267 75 76	\$ 7,758.00	NIVELL Grupo Inm.	\$ 4,000.00	55 43 78 29 72	\$ 5,586.00
3	Antonio Barona	Salvador	Libramiento	Miguel Hidalgo	\$ 1,800.00	Coldwell Banker	\$ 2,000.00	777 169 22 55	\$ 2,000.00	777 161 94 50	\$ 1,933.33
4	Antonio Barona	Lomas de Cortes	Ptrol. Jacarandas	Salvador	\$ 2,000.00	777 523 64 95	\$ 1,800.00	777 327 07 25	\$ 2,600.00	Grupo Asin	\$ 2,133.33
5	Antonio Barona	Miguel Hidalgo	Ignacio Maya	Lazaro Cardenas	\$ 1,800.00	55 55 79 06 30	\$ 1,600.00	777 244 99 83	\$ 1,800.00	777 211 04 57	\$ 1,733.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

6	Antonio Barona	Emiliano Zapata	Orquidea	Ruben Jaramillo	\$ 2,000.00	Terranova	\$ 2,100.00	Inmuebles 24	\$ 1,800.00	777 279 47 12	\$ 1,966.67
7	Antonio Barona	Ruben Jaramillo	Lazaro Cardenas	Emiliano Zapata	\$ 1,900.00	777 203 83 46	\$ 2,000.00	la casa que quiero.com	\$ 2,000.00	Inmuebles 24	\$ 1,966.67
8	Antonio Barona	Francisco Villa	Tepoztlan	Lazaro Cardenas	\$ 1,900.00	777 161 94 50	\$ 2,000.00	777 288 19 73	\$ 1,900.00	EasyAvis	\$ 1,933.33
9	Antonio Barona	Lazaro Cardenas	Ruben Jaramillo	Emiliano Zapata	\$ 2,000.00	777 279 47 12	\$ 1,900.00	777 113 06 94	\$ 2,000.00	777 207 48 07	\$ 1,966.67
10	Antonio Barona	Av. Ahuatepec	Flamingos	Aurora	\$ 2,000.00	777 169 22 55	\$ 2,000.00	Inmuebles 24	\$ 1,800.00	Coldwell Banker	\$ 1,933.33
11	Benito Juarez	Av. Plan de Ayala	Juan Dubernard	Leandro Valle	\$ 7,450.00	777 244 32 47	\$ 6,320.00	Grupo SYS	\$ 7,000.00	777 315 42 50	\$ 6,923.33
12	Benito Juarez	Av. Vicente Guerrero	Leandro Valle	Taxco	\$ 5,600.00	Grupo Key	\$ 6,800.00	777 289 33 64	\$ 5,900.00	Panorama	\$ 6,100.00
13	Benito Juarez	Av. Vicente Guerrero	Taxco	Estrada Cajigal	\$ 5,600.00	Grupo Key	\$ 5,000.00	777 318 75 81	\$ 5,900.00	Panorama	\$ 5,500.00
14	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Nva. Belgica	Calz. De la Piramide	\$ 8,000.00	777 203 20 38	\$ 6,000.00	Grupo Asin	\$ 5,500.00	Century 21	\$ 6,500.00
15	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Calz. De la Piramide	Plan de Ayala	\$ 5,500.00	777 215 41 94	\$ 6,500.00	777 289 07 61	\$ 5,000.00	777 289 07 61	\$ 5,666.67
16	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Plan de Ayala	Cuauhtemoc	\$ 7,500.00	777 169 20 41	\$ 6,500.00	Century 21	\$ 7,000.00	Grupo SYS	\$ 7,000.00
17	Benito Juarez	Av. San Diego	Av. Reforma	Blvd. La Via	\$ 5,000.00	777 113 06 94	\$ 6,300.00	Re/max	\$ 6,100.00	Coldwell	\$ 5,800.00
18	Benito Juarez	Av. Rio Mayo	Rio Balsas	Casandra	\$ 6,500.00	777 159 69 81	\$ 7,000.00	Inmuebles 24	\$ 6,000.00	777 103 56 46	\$ 6,500.00
19	Benito Juarez	Nueva Belgica	Recursos Hidraulicos	Av. Teopanzolco	\$ 3,800.00	Inmuebles 24	\$ 3,300.00	Grupo SYS	\$ 3,800.00	vivaanuncios	\$ 3,633.33
20	Benito Juarez	Av. Domingo Diez	5 de Mayo	Pericón	\$ 6,500.00	777 190 49 70	\$ 4,400.00	55 17 45 05 66	\$ 5,000.00	Inmuebles 24	\$ 5,300.00
21	Benito Juarez	Pericon	Fco. I. Madero	Melchor Ocampo	\$ 4,500.00	777 316 18 7	\$ 4,000.00	777 135 87 84	\$ 3,800.00	EasyAvis	\$ 4,100.00
22	Benito Juarez	Leandro Valle	Melchor Ocampo	Amacuzac	\$ 4,100.00	Century 21	\$ 4,000.00	Pulido Ferrer y Asociados	\$ 3,400.00	777 244 99 83	\$ 3,833.33
23	Benito Juarez	Rio Balsas	Leandro Valle	Rio Mayo	\$ 5,600.00	Grupo IMSUR	\$ 5,000.00	EasyAviso	\$ 6,000.00	Grupo Asin	\$ 5,533.33
24	Benito Juarez	Poder Legislativo	Estrada Cajigal	G. Gomez Azcarate	\$ 5,947.14	55 15 68 36 11	\$ 6,000.00	Logreen	\$ 5,800.00	Re/Max	\$ 5,915.71



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

25	Benito Juárez	Alta Tensión	Taxco	Rio Balsas	\$ 6,800.00	777 289 33 64	\$ 6,800.00	Panorama	\$ 7,000.00	777 140 52 02	\$ 6,866.67
26	Benito Juárez	Amacuzac	Leandro Valle	Rio Mayo	\$ 3,500.00	Terranova	\$ 3,800.00	Re/Max homelife	\$ 3,700.00	777 523 64 95	\$ 3,666.67
27	Benito Juárez	Estrada Cajigal	Vicente Guerrero	Ocoatepec	\$ 5,000.00	777 318 75 81	\$ 5,600.00	Grupo Key	\$ 5,900.00	Panorama	\$ 5,500.00
28	Benito Juárez	Tepozteco	Vicente Guerrero	Av. Teopanzolco	\$ 6,800.00	777 289 33 64	\$ 6,800.00	Panorama	\$ 7,000.00	777 140 52 02	\$ 6,866.67
29	Benito Juárez	Av. Reforma	Hernan Cortes	Av. San Diego	\$ 7,000.00	777 140 52 02	\$ 8,000.00	Inmuebles 24	\$ 8,000.00	IRG Real Estate	\$ 7,666.67
30	Benito Juárez	Taxco	Av. Reforma	Av. Alta Tensión	\$ 6,500.00	777 251 73 46	\$ 6,800.00	Panorama	\$ 7,000.00	777 140 52 02	\$ 6,766.67
31	Benito Juárez	Centro Historico			\$ 8,000.00	I.R.G. Real Estate	\$ 11,000.00	Inmuebles 24	\$ 10,000.00	777 289 32 25	\$ 9,666.67
32	Emiliano zapata	Av. H. Colegio Militar (acera norte)	Gl. De la Paz	Gl. E. Zapata	\$ 5,947.14	55 15 68 36 11	\$ 6,000.00	Logreen	\$ 5,800.00	Re/Max	\$ 5,915.71
33	Emiliano zapata	Av. Domingo Diez	Gl. De la Paz	Nueva Italia	\$ 14,500.00	777 788 65 55	\$ 10,000.00	777 561 92 62	\$ 9,000.00	Grupo Asin	\$ 11,166.67
34	Emiliano zapata	Av. M. Hidalgo (Cuernavaca-Tepoztlan)	Gl. E. Zapata	Fracc. La Herradura	\$ 6,000.00	Inmuebles 24	\$ 6,000.00	Terranova	\$ 5,400.00	Century 21	\$ 5,800.00
35	Emiliano zapata	Av. Universidad	Rio Balsas	UAEM	\$ 7,500.00	777 197 42 82	\$ 6,400.00	vivaanuncios	\$ 6,000.00	Panorama	\$ 6,633.33
36	Emiliano zapata	Francisco Villa	Calz. De los Reyes	Ajusco	\$ 3,400.00	Terranova	\$ 3,700.00	Coldwell	\$ 3,800.00	Inmuebles 24	\$ 3,633.33
37	Emiliano zapata	Francisco Villa	Ajusco	Av. E. Zapata	\$ 4,000.00	vivaanuncios	\$ 3,700.00	Coldwell	\$ 3,800.00	Inmuebles 24	\$ 3,833.33
38	Emiliano zapata	Carretera México-Cuernavaca	Gl. E. Zapata	Independencia	\$ 2,150.00	Re/Max	\$ 4,000.00	Inm. Pte. 2000	\$ 3,500.00	Inmuebles 24	\$ 3,216.67
39	Francisco Leyva	Av. Emiliano Zapata	Gl. Tlaltenango	Avila Camacho	\$ 4,500.00	777 317 20 77	\$ 3,894.00	Binmueble	\$ 3,500.00	Coldwell	\$ 3,964.67
40	Francisco Leyva	Calzada de los Reyes	Agua Azul	Gl. Tlaltenango	\$ 3,400.00	Inm. Pte. 2000	\$ 3,600.00	zonaprop	\$ 4,000.00	Re/Max	\$ 3,666.67
41	Francisco Leyva	Av. Emiliano Zapata	Gl. E. Zapata	Gl. Tlaltenango	\$ 3,894.00	Binmueble	\$ 4,500.00	777 317 20 77	\$ 6,000.00	Inmuebles 24	\$ 4,798.00
42	Francisco Leyva	Av. Manuel Ávila Camacho	Compositores	Av. J. M. Morelos	\$ 4,600.00	55 46 01 17 3	\$ 3,800.00	Avantec	\$ 4,200.00	778 184 39 21	\$ 4,200.00
43	Francisco Leyva	Av. Bosque de Tetela	Amates	el Lencero	\$ 3,000.00	777 140 52 02	\$ 2,800.00	777 113 66 49	\$ 3,000.00	55 46 18 64 85	\$ 2,933.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

44	Francisco Leyva	San Jerónimo	Salto Chico	Av. Ávila Camacho	\$ 3,800.00	44 31 36 63 97	\$ 3,800.00	Terranova	\$ 3,600.00	777 203 05 93	\$ 3,733.33
45	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Jose Maria Morelos Norte	Pradera	Virginia Fabregas	\$ 9,000.00	IRG Real Estate	\$ 8,000.00	ubicasa	\$ 7,800.00	Re/Max	\$ 8,266.67
46	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Jose Maria Morelos Sur	Cuauhtemoztzin	Paseo Cancún	\$ 3,800.00	Re/Max homelife	\$ 3,000.00	Estanza	\$ 3,700.00	777 180 48 83	\$ 3,500.00
47	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Alvaro Obregon	Av. Manuel A. Camacho	Virginia Fabregas	\$ 10,500.00	IRG Real Estate	\$ 6,500.00	55 62 36 14 58	\$ 7,500.00	Inm. Pte. 2000	\$ 8,166.67
48	J. Ma. Morelos y Pavón	Adolfo López Mateos	Leandro Valle	G. Gandara	\$ 4,050.00	777 135 87 84	\$ 6,000.00	Terranova	\$ 5,800.00	Binmueble	\$ 5,283.33
49	Lazaro Cardenas	Av. J. M. Morelos Sur	Paseo Cancun	Villa de Ayala	\$ 3,500.00	777 318 54 76	\$ 5,000.00	Logreen	\$ 4,000.00	I.R.G. Real Estate	\$ 4,166.67
50	Lazaro Cardenas	Av. Estado de Puebla	Libramiento	Río Apatlaco	\$ 2,100.00	Inmuebles 24	\$ 2,000.00	Panorama	\$ 2,500.00	su casa	\$ 2,200.00
51	Mariano Matamoros	sin corredor urbano									
52	Miguel Hidalgo	Tulipán Hawaiano	Libramiento	Tulipán Americano	\$ 3,500.00	777 111 24 25	\$ 3,800.00	zonaprop	\$ 3,500.00	55 55 80 32 20	\$ 3,600.00
53	Miguel Hidalgo	Paseo Cuauhnáhuac	Libramiento	Tizoc	\$ 5,000.00	777 318 75 81	\$ 7,000.00	Scherer B. Raices	\$ 6,000.00	777 523 64 95	\$ 6,000.00
54	Otilio Montaño	Av. H. Colegio Militar (acera sur)	Gl. De la Paz	Gl. E. Zapata	\$ 7,000.00	777 221 12 49	\$ 8,000.00	SAV B. Raices	\$ 7,100.00	777 151 74 37	\$ 7,366.67
55	Otilio Montaño	Av. Poder Legislativo	Nueva Italia	Estrada Cajigal	\$ 7,500.00	Logreen	\$ 6,800.00	CIMA Inmobiliaria	\$ 7,000.00	Panorama	\$ 7,100.00
56	Otilio Montaño	Av. Vicente Guerrero	Libramiento	Nueva Bélgica	\$ 6,000.00	Logreen	\$ 5,200.00	777 221 12 49	\$ 5,400.00	777 244 32 47	\$ 5,533.33
57	Otilio Montaño	Av. Teopanzolco	Nueva Inglaterra	Nueva Bélgica	\$ 5,200.00	777 221 12 49	\$ 5,000.00	55 55 54 79 14	\$ 5,000.00	777 243 96 56	\$ 5,066.67
58	Otilio Montaño	Nueva Inglaterra	Vicente Guerrero	Teopanzolco	\$ 4,500.00	777 221 12 49	\$ 4,300.00	777 288 19 73	\$ 3,800.00	Logreen	\$ 4,200.00
59	Otilio Montaño	Nueva Belgica	Vicente Guerrero	Teopanzolco	\$ 3,600.00	zonaprop	\$ 4,300.00	55 56 16 56 17	\$ 4,000.00	vivaanuncios	\$ 3,966.67
60	Otilio Montaño	Paseo del Conquistador	Pte. Cuernavaca	Av. Teopanzolco	\$ 5,000.00	777 135 02 81	\$ 5,100.00	52*164233 *2	\$ 5,400.00	777 244 32 47	\$ 5,166.67
61	Otilio Montaño	Paseo del Conquistador	Av. Teopanzolco	B. Díaz del Castillo	\$ 2,800.00	777 253 61 13	\$ 3,500.00	Casa Mayor	\$ 3,100.00	55 46 14 00 30	\$ 3,133.33
62	Otilio Montaño	Palmas	Av. E. Zapata	Llamarada	\$ 4,100.00	777 113 61 92	\$ 5,200.00	trovit	\$ 6,000.00	777 311 83 87	\$ 5,100.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

63	Otilio Montaño	Cauhtémoc	Aquiles Serdan	Domingo Diez	\$ 3,600.00	RA Bienes Raices	\$ 4,200.00	Estanza	\$ 3,500.00	777 244 32 47	\$ 3,766.67
64	Otilio Montaño	Nueva Italia	Vicente Guerrero	Domingo Diez	\$ 6,000.00	777 152 85 54	\$ 5,600.00	Grupo Key	\$ 5,900.00	Panorama	\$ 5,833.33
65	Otilio Montaño	Av. Domingo Diez	6 de Mayo	Nueva Italia	\$ 8,400.00	Re/Max	\$ 12,400.00	55 56 16 56 17	\$ 10,000.00	Casa Mayor	\$ 10,266.67
66	Otilio Montaño	Poder Legislativo	Nueva Italia	Paseo del Conquistador	\$ 8,400.00	Terranova	\$ 11,000.00	Terranova	\$ 9,800.00	CIMA Inmobiliaria	\$ 9,733.33
67	Otilio Montaño	Tabachin	Gl. Tlaltenango	Palmas	\$ 3,750.00	Avantec	\$ 3,600.00	Inmuebles 24	\$ 3,540.00	Scherer B. Raices	\$ 3,630.00
68	Otilio Montaño	Alta Tensión	Estrada Cajigal	Nueva Italia	\$ 6,800.00	Panorama	\$ 7,100.00	Alfa Kali	\$ 7,000.00	Estanza	\$ 6,966.67
69	Plutarco Elias Calles	Av. Chalma	Loma Tanque	Calle Dos	\$ 3,500.00	su casa	\$ 3,000.00	Afin Grupo Inmobiliario	\$ 3,000.00	trovit	\$ 3,166.67
70	Prof. Cecilio A. Robelo	Atlacomulco	Copalhuacán	Libramiento	\$ 5,000.00	777 316 42 30	\$ 4,000.00	Panorama	\$ 4,000.00	Avantec	\$ 4,333.33
71	Prof. Cecilio A. Robelo	Av. Gustavo Díaz Ordaz	Av. Cauhtémoc	C. Villaseñor	\$ 6,700.00	metroscubicos	\$ 5,800.00	metroscubicos	\$ 4,500.00	mitula.com	\$ 5,666.67
72	Prof. Cecilio A. Robelo	Av. Cauhtémoc	Copalhuacán	Cda. Colima	\$ 5,600.00	777 274 86 42	\$ 5,500.00	777 141 82 35	\$ 6,000.00	777 274 17 36	\$ 5,700.00
73	Prof. Cecilio A. Robelo	Hermenegildo Galeana	Atlacomulco	Av. Cauhtémoc	\$ 3,800.00	su casa	\$ 4,000.00	777 522 92 49	\$ 3,600.00	Terranova	\$ 3,800.00
74	Prof. Cecilio A. Robelo	Hermenegildo Galeana	Atlacomulco	Narciso Mendoza	\$ 3,600.00	Terranova	\$ 3,800.00	su casa	\$ 3,600.00	Terranova	\$ 3,666.67
75	Prof. Cecilio A. Robelo	Bvld. Adolfo Ruíz Cortines	San Diego	Libramiento	\$ 4,000.00	Scherer B. Raices	\$ 4,000.00	Grupo Asin	\$ 4,100.00	777 310 20 30	\$ 4,033.33
76	Prof. Cecilio A. Robelo	Alta Tensión	Av. Cauhtémoc	Av. Gustavo Díaz Ordaz	\$ 5,000.00	SAV B. Raices	\$ 5,000.00	Diamond House	\$ 4,800.00	Re/Max	\$ 4,933.33
77	Prof. Cecilio A. Robelo	Alta Tensión	Av. Gustavo Díaz Ordaz	Atlacomulco	\$ 4,500.00	Casa Mayor	\$ 5,100.00	ubicasa	\$ 6,000.00	777 151 74 37	\$ 5,200.00
78	Vicente Guerrero	Av. Plan de Ayala	Juan Dubernard	Libramiento	\$ 6,000.00	Estanza	\$ 7,000.00	777 318 75 81	\$ 7,100.00	Home B. Raices	\$ 6,700.00
79	Vicente Guerrero	Paseo Cuauhnáhuac (acera sur)	Libramiento	Tizoc	\$ 5,500.00	trovit	\$ 6,000.00	RA Bienes Raices	\$ 6,600.00	Panorama	\$ 6,033.33
80	Vicente Guerrero	Av. Cauhtémoc	Cda. Colima	Av. Plan de Ayala	\$ 5,600.00	777 274 86 42	\$ 5,500.00	777 141 82 35	\$ 6,000.00	777 274 17 36	\$ 5,700.00
81	Vicente Guerrero	Bajada Chapultepec	Av. Plan de Ayala	Gardenias	\$ 5,000.00	Panorama	\$ 4,500.00	Arquitectura B. Raices	\$ 4,800.00	CIMA Inmobiliaria	\$ 4,766.67



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

8 2	Vicente Guerrero	10 de Abril	P. Cuauhnáhu ac	Camino Sumiya	\$ 3,800.0 0	Re/Max	\$ 4,000.0 0	vivaanuncio s	\$ 3,500.0 0	Avantec	\$ 3,766.67
--------	---------------------	-------------	-----------------------	------------------	--------------------	--------	--------------------	------------------	--------------------	---------	----------------

1.3. Revisar y actualizar las tipologías de la construcción aprobadas en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" 4542 de fecha junio del 2007.

Universo de atención: revisar 4 tipologías con 26 clasificaciones y 1 tabla actualizada con 4 tipologías y 37 clasificaciones

Página 8

PERIÓDICO OFICIAL

28 de Junio de 2007

Así mismo en lo que se refiere a los valores de construcción se proponen los siguientes:

1.- Clase Habitacional "A" \$ 760.00.
Realizadas sin proyecto, con materiales de mala calidad; cimientos de piedra, muros de adobe, o tabicón o tabique rojo, en algunos casos con pocos castillos; techos de madera (vigas o polines); perfiles metálicos estructurales o tubulares; cubierta de teja de barro o lámina galvanizada de asbesto o traslúcida.

2.- Clase Habitacional "B" \$ 1,110.00.
Realizadas sin proyecto o parcialmente definidas, con materiales económicos y ejecución de baja calidad; cimentación de mampostería o zapatas corridas; muros de tabique o tabicón o block con castillos y cadenas de concreto; techos de concreto, ocasionalmente con vigas de madera.

3.- Clase Habitacional "C" \$ 1,800.00.
Realizadas con proyecto definido; con materiales de calidad económica, construcciones en serie y/o unifamiliares, cimentación de zapatas corridas y losas de cimentación de concreto; muros de tabique o tabique vidriado, con castillos y cadenas de concreto o prefabricados.

4.- Clase Habitacional "D" \$ 2,800.00
Realizadas con proyecto definido, con materiales de mediana calidad; cimientos de mampostería o zapatas corridas de concreto, algunos muros de contención; muros de adobe o tabique o tabicón con castillos y cadenas; techos de concreto o bóveda catalana o terrado con vigas de madera enladrillado.

5.- Clase Habitacional "E" \$ 3,500.00
Realizadas con proyecto definido funcional y de calidad; con materiales de buena calidad, cimientos de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas o aisladas de concreto; muros de contención de piedra o de concreto; muros de adobe o tabique o tabicón o piedra o tabique edificados.

6.- Clase Habitacional "F" \$ 4,500.00
Realizadas con proyecto de calidad con detalles especiales; materiales de buena calidad y de lujo, cimientos de mampostería y con calza de desplantes y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas; muros de contención de piedra o de concreto con sistemas especiales; muros de adobe estabilizado o de tabique o tabicón o block o piedra labrada con castillos y columnas, y cadenas y trabes de concreto, con detalles de cantera; techos de losa reticular o losa de acero o bóveda catalana o terrado o losa de diseño especial (tridilosas con capa de compresión de concreto), con claros hasta de 10 metros, impermeabilizado de membrana de aluminio, enladrillado y teja de barro vidriado.

1.- Clase Comercial Económica "A" \$ 1,110.00
Realizadas sin proyecto; con materiales económicos y ejecución de baja calidad; cimientos de mamposterías y zapatas corridas con secciones mínimas; muros de tabique o tabicón o block con cadenas y castillos de concreto; techos de losa maciza de concreto, vigas de madera con duela y capa de compresión de concreto con poco acero, enladrillado ocasionalmente.

2.- Clase Comercial Regular "B" \$ 1,575.00
Realizadas sin proyecto definido y funcional; con productos de mediana calidad, cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado con sección típica; muros de tabique o tabicón o block con cadenas y castillos de concreto, techos de losa aligerada o maciza de concreto, vigueta bovedilla o bóveda catalana o terrado o paneles de uncel con malla de acero o concreto o vigería con tabla o capa de compresión o malla, enladrillado, teja de barro o vidriada.

3.- Clase Comercial Buena "C-B" \$ 2,085.00
Realizadas con proyecto definido funcional y de calidad; con materiales de buena calidad, cimentación de zapatas aisladas o corridas con sección según los claros, muros de contención de concreto o piedra, muros de tabique, tabicón, block, piedra o tabique, muros o muretes de tabla o madera, techos de losa maciza o aligerada o losa de acero con claros hasta de 10.00 metros alternativamente, bóveda catalana con claros de hasta 5 metros, vigería con tabla y capa de compresión con malla, enladrillada o reja de barro o vidriada.

4.- Clase Comercial Muy Buena "D" \$ 3,750.00

Realizadas con proyecto de calidad con detalles especiales; con materiales de buena calidad y de lujo, de fabricación nacional e importados; cimentación de zapatas aisladas y contra trabes de liga o corrida con secciones según los claros; muros de contención de concreto o piedra o cimentaciones especiales (pilotes); muros de tabique o tabicón o block o piedra, detalles de cantera o mármol en fachadas, techos de losa maciza con claros hasta de 6.00 metros o losa reticular con claros de hasta 12.00 metros o bóveda catalana o terrado con claros de hasta 6.00 metros.

1.- Clase Industrial Económica "A" \$ 760.00
Realizadas sin proyecto; con materiales de calidad económica; cimientos de zapatas corridas o mamposterías con salas de concreto armado; muros de tabique o tabicón o block, con altura de hasta 3.6 metros en flancos, techos de lámina galvanizada o asbesto o acanalada con soportes de madera o con pequeñas estructuras de varilla o de ángulo.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

28 de Junio de 2007

PERIÓDICO OFICIAL

Página 9

2.- Clase Industrial Ligera "B" \$ 1,110.00

Realizadas con proyecto definido y funcional; con materiales de mediana calidad, cimientos de mampostería o zapatas corridas o aisladas de concreto; muros de tabique o tabicón con cadenas y castillos, de block con castillos ahogados, faldones de lámina zintro o pintro o de asbesto, acanaladas con fibra de vidrio, sobre armadura de largueros metálicos de monten, canales rigidizantes, láminas de asbesto tipo, entre pisos de tabla y armaduras de ángulo.

3.- Clase Industrial Mediana "C" \$ 1,575.00

Realizadas con proyecto definido y funcional; materiales de buena calidad; estructuras que soportan el techo y adicionalmente otras cargas, con perales superiores a 1.10 metros, cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto con contra trabes eventualmente mampostería; muros de tabique o tabicón o block con castillos, cerramientos o columnas de concretos en algunas áreas, faldones con estructura y lámina metálica acanalada, con alturas aprox. De 7.50 metros en los flancos, faldones de lámina metálica en fachadas, techos de lámina zintro y pintro o asbesto, lámina acanalada, acrílico (arco diente de sierra o dos aguas) armadura con largueros metálicos de monten, canales, entresijos (mezanine) de tabla y armaduras de ángulo o siporex, instalaciones especiales: como subestación eléctrica, extractor de aire atmosférico, planta eléctrica de emergencia.

4.- Clase Industrial Pesada "D" \$ 2,085.00

Para su construcción se requiere de diseño especial con materiales de buena calidad o especiales; estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como unas grúas viajeras (polipastos de mas de 15 toneladas); cimiento de concreto; armado en zapatas aisladas con contra trabes o corridas, diseños especiales para zonas específicas; muros de block o paneles metálicos o muros de concreto reforzados o metálicas embebidas con alturas de 9.5 metros en los flancos, faldones de lámina en fachadas, lámina zintro y pintro con alta capacidad de carga, elementos concreto, prefabricados Y, TT o T o arcotec, techos de concreto entortado, relleno y acabado final, con impermeabilización, instalaciones especiales como: instalaciones para grúa viajera, planta de luz de emergencia, subestación eléctrica soportes para ductos de aire y aceite, sistemas de ventilación.

5.- Clase Industrial Complementaria Baja "E" \$ 760.00

Edificaciones destinadas al apoyo del proceso productivo de una industria, fuera o dentro de las naves principales, cimentación con cadenas de concreto; muros de tabique o tabicón o block o tabique vidriado con castillos y cerramientos de concreto, con divisiones de paneles de tabla roca o lámina metálica (pintro y zintro), techos de losa maciza de concreto, claros de hasta 4.00 metros de altura, normalmente se utiliza el piso del nivel o el de la edificación en donde se encuentra incorporada; acabados de calidad económica. (o techos de lámina).

6.- Clase Industrial Complementaria Media "F" \$ 2,085.00

Edificaciones destinadas al apoyo del proceso productivo de una industria, fuera o dentro de las naves principales, con cimientos de mampostería y cadenas de concreto; muros de tabique o tabicón o block o tabique vidriado con castillos y cerramientos de concreto, con divisiones de paneles de tabla roca o lámina metálica (pintro y zintro), techos de losa maciza de concreto, o losas aligeradas de vigueta y bovedilla con claros de hasta 6.00 metros, normalmente de piso propio de concreto armado; acabos de mediana calidad.

7.- Clase Industrial Silo Concreto "G" \$ 1,575.00

Cimientos a base de zapatas corridas o losas de cimentación con contra trabes; muros de tabique o tabicón o concreto armado con un espesor medio de 30 cm., con pisos de cemento pulido en la cámara y escobillado en pasillo y andadores, recubrimientos exteriores aparentes o aplanado fino de mortero; los interiores de la cámara con cemento pulido escalera metálica de perfiles estructurales, escalones y barandales del mismo material; instalaciones especiales como sistema para la elevación del producto para almacenar y controlar su vaciado.

Especiales Adicionales

NUMERO	ESPECIALES (ADICIONALES) \$0	CLAVE	VALOR
01	Alberca Económica hasta 25 m2	A 1	\$ 650.00
02	Alberca regular de 26 a 50m2	A 2	\$ 1,000.00
03	Alberca Buena Mayor de 50m2	A 3	\$ 1,200.00
04	Cancha de Concreto	B 1	\$ 250.00
05	Cancha de Tenis de Concreto	B 2	\$ 300.00
06	Cancha de Tenis de Arcilla	B 3	\$ 500.00
07	Cancha de Frontón	C	\$ 760.00
08	Marquesinas Independientes	D	\$ 250.00
09	Techumbres o lámina de Teja	E	\$ 500.00

Fuente: tabla de valores publicada en el periódico oficial "Tierra y Libertad" 4542 de fecha 28 de Junio del 2007



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Propuesta de tabla de valores unitarios de las Construcciones

Tabla de Valores Unitarios de la Construcción					
Tipología de las Construcciones		Categoría	Clave	al 100% VNR m2	al 70% VNR m2
Habitacional	Antigua	Económico	HA1	\$ 1,350.00	\$ 945.00
		Medio	HA2	\$ 3,600.00	\$ 2,520.00
		Alto	HA3	\$ 7,800.00	\$ 5,460.00
		Muy Alto	HU4	\$ 14,500.00	\$ 10,150.00
	Unifamiliar	Basica	HU5	\$ 1,750.00	\$ 1,225.00
		Minima	HU6	\$ 3,000.00	\$ 2,100.00
		Económica	HU7	\$ 5,100.00	\$ 3,570.00
		Medio	HU8	\$ 9,500.00	\$ 6,650.00
		Alto	HU9	\$ 13,000.00	\$ 9,100.00
		Lujo	HU10	\$ 16,300.00	\$ 11,410.00
	Departamento	Económico	HD11	\$ 3,500.00	\$ 2,450.00
		Medio	HD12	\$ 7,000.00	\$ 4,900.00
		Alto	HD13	\$ 10,700.00	\$ 7,490.00
		Lujo	HD14	\$ 12,600.00	\$ 8,820.00
de Producción y/o Servicios	Comercios	Económica	PC15	\$ 4,300.00	\$ 3,010.00
		Medio	PC16	\$ 7,100.00	\$ 4,970.00
		Alto	PC17	\$ 12,800.00	\$ 8,960.00
	Estacionamiento	Edificado Alto	PE18	\$ 2,800.00	\$ 1,960.00
	Escuelas	Económica	PEs19	\$ 4,300.00	\$ 3,010.00
		Media	PEs20	\$ 5,700.00	\$ 3,990.00
		Alta	PEs21	\$ 8,500.00	\$ 5,950.00
	Hospitales	Medio	PHs22	\$ 7,200.00	\$ 5,040.00
		Alto	PHs23	\$ 16,000.00	\$ 11,200.00
	Hoteles	* y ** Económico	PHt24	\$ 4,500.00	\$ 3,150.00
		*** y **** Medio	PHt25	\$ 7,400.00	\$ 5,180.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

		***** Lujoso	PHT26	\$ 15,000.00	\$ 10,500.00
	Industrial	-----	PI27	\$ 6,100.00	\$ 4,270.00
	Bodegas	Económicas	PB28	\$ 4,300.00	\$ 3,010.00
	Gasolineras	-----	PG29	\$ 14,600.00	\$ 10,220.00
Complementarias	Cancha deportiva	-----	CD30	\$ 645.00	\$ 451.50
	Fronton	-----	CF31	\$ 2,250.00	\$ 1,575.00
	Marquesina	-----	CM32	\$ 3,200.00	\$ 2,240.00
	Cubierta curva o autosoportante	-----	CCu33	\$ 2,300.00	\$ 1,610.00
	Cubierta tradicional o estructural	-----	CEs34	\$ 3,500.00	\$ 2,450.00
Especiales	Alberca	Económica	CA35	\$ 4,100.00	\$ 2,870.00
		Medio	CA36	\$ 6,000.00	\$ 4,200.00
		Alto	CA37	\$ 7,800.00	\$ 5,460.00

1.4. Revisar el art. 93 Ter-5 para proponer se reforme la tasa impositiva tanto para predios urbanos, rústicos, baldíos y/o en transición.

Universo de atención: 1 artículo de la ley de Hacienda Municipal

93 Ter-5.- El Impuesto Predial se calculará anualmente, aplicando al valor catastral la siguiente:

TARIFA

I.- Predios Urbanos

a).- Hasta 70,000 2/millar

b).- Sobre el excedente

a 70,000 3/millar

II.- Predios Rústicos 2/millar

III.- Cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Propuesta de tabla de ajuste a la tasa impositiva para efectos de cobro del Impuesto Predial

Tabla de ajuste por actualización a la Base Gravable

Capitalización por puntos en base a servicios municipales por Colonias (Habitacional)				
Concepto	44	33	22	11
Agua	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos			2	
Drenaje y Alcantarillado	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos			2	
Alumbrado Público	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos				1
Uso de suelo	comercial	residencial	medio	bajo
puntos	4			
Limpia	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos	4			
Banquetas	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos			2	
Guarniciones	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos			2	
Transporte Público	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos		3		
Centros deportivos o áreas recreativas	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos				1
Seguridad pública	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos		3		
Pavimento, asfalto y/o empedrado	bueno	regular	malo	sin serv.
puntos		3		
Sumas	8	9	8	2
Suma total	27			

Estado	Bueno	Regular	Malo	Sin Servicios
Valor Puntos	4	3	2	1

Rango	38 - 44	29 - 37	20 - 28	11 - 19
Factor de Ajuste	0.00200	0.00193	0.00186	0.00180

En este ejemplo la colonia estaría pagando de acuerdo al análisis de calidad de los servicios desde el 2.0 al 1.8 al millar.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Ejemplo de actualización y cobro del Impuesto Predial con respecto a la propuesta de tabla impositiva determinada por calidad en servicios municipales y uso de suelo

Base gravable	Tasa	Propuesta Imp. Predial	2 y 3 al millar Actual
\$ 500,000.00	0.00200	\$ 1,000.00	\$ 1,430.00
	0.00193	\$ 965.00	
	0.00186	\$ 930.00	
	0.00180	\$ 900.00	

Con esta propuesta no solo se beneficia con un descuento extra sino que también generamos información ó indicadores, relacionados con la calidad de los servicios públicos, de tal manera que se pueda programar la dotación sea el caso que se requiera de manera ordenada; la información, el control y seguimiento seria por Delegación para medir parámetros en recaudación, de esta manera cumplimos con lo que marca la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. en su **Artículo 31**. “Son obligaciones de los mexicanos:

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”.

Beneficio

Nos da la certeza del cómo se está comportando el valor del suelo actual, de esta manera soportaremos la propuesta de actualización a la tablas de valores unitarios de suelo, corredores urbanos, así como, de la construcciones.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

2. Propuesta de actualización a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo.

2.1. Elaborar y/o diseñar una tabla de Valores unitarios por zona homogénea (colonias).

Universo de atención: 1 tabla

Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

No.	Región	Delegación	Colonia	Valor Unitario M2
1	23	Antonio Barona	Ahuatepec Surorient	\$ 1,533.33
2	18	Antonio Barona	Amate Redondo	\$ 1,800.00
3	18	Antonio Barona	Antonio Barona Centro	\$ 2,433.33
4	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 1	\$ 2,700.00
5	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 2	\$ 1,600.00
6	18	Antonio Barona	Antonio Barona Seccion 3	\$ 1,621.33
7	18	Antonio Barona	Bello Horizonte	\$ 3,266.67
8	18	Antonio Barona	Bosques de Cuernavaca	\$ 1,500.00
9	23	Antonio Barona	Cerritos	\$ 1,025.00
10	10 y 18	Antonio Barona	Delicias	\$ 3,600.00
11	18	Antonio Barona	El Mascareño	\$ 5,033.33
12	23	Antonio Barona	El Universo	\$ 1,200.00
13	18	Antonio Barona	Jardines Delicias	\$ 3,366.67
14	25	Antonio Barona	Papayos	\$ 1,133.33
15	23	Antonio Barona	Paraje Zoquiqa	\$ 966.67
16	18	Antonio Barona	Primavera	\$ 2,700.00
17	18	Antonio Barona	Provincias del Canada	\$ 2,583.33
18	18	Antonio Barona	San Jeronimo de Ahuatepec	\$ 2,383.33
19	23	Antonio Barona	San Antonio del Jaguey	\$ 1,166.67
20	25	Antonio Barona	Unidad Deportiva	\$ 1,200.00
21	9	Benito Juarez	Barrio de la Estación	\$ 4,566.67
22	10	Benito Juarez	Condominio Chapultepec	\$ 3,100.00
23	9	Benito Juarez	Copa de Oro	\$ 4,000.00
24	9	Benito Juarez	El Vergel	\$ 4,066.67
25	10 y 11	Benito Juarez	Extensión Delicias	\$ 2,833.33
26	11	Benito Juarez	Extensión Vista Hermosa	\$ 5,133.33
27	9	Benito Juarez	Jacarandas	\$ 3,300.00
28	10	Benito Juarez	Jardines de Cuernavaca	\$ 3,233.33
29	11	Benito Juarez	Jardines de Reforma	\$ 6,266.67
30	9	Benito Juarez	La Estación	\$ 3,300.00
31	10	Benito Juarez	La Estrella	\$ 3,533.33
32	3, 9 11 y 12	Benito Juarez	Lomas de la Selva	\$ 3,233.33
33	11	Benito Juarez	Lomas de Vista Hermosa	\$ 7,000.00
34	12	Benito Juarez	Lomas del Miraval	\$ 3,115.00
35	9 y 10	Benito Juarez	Los Volcanes	\$ 3,266.67
36	3 y 12	Benito Juarez	Miraval	\$ 2,807.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

37	11	Benito Juarez	Pilancon	\$	3,400.00
38	9, 10 y 11	Benito Juarez	Reforma	\$	4,900.00
39	10	Benito Juarez	Rinconada Vista Hermosa	\$	5,350.00
40	9	Benito Juarez	Santa Veracruz	\$	3,566.67
41	9	Benito Juarez	Teopanzolco	\$	3,000.00
42	11	Benito Juarez	Tezontepec	\$	3,033.33
43	9	Benito Juarez	U. H. Teopanzolco	\$	2,666.67
44	9 y 10	Benito Juarez	Vista Hermosa	\$	5,633.33
45	9	Benito Juarez	Vicente Guerrero	\$	3,466.67
46	23	Emiliano Zapata	Ahuatepec	\$	2,366.67
47	21	Emiliano Zapata	Blanca Universidad	\$	1,766.67
48	19 y 20	Emiliano Zapata	Buena Vista	\$	2,469.67
49	23	Emiliano Zapata	Cartuchos	\$	1,633.33
50	17, 20 y 21	Emiliano Zapata	Chamilpa	\$	2,100.00
51	21	Emiliano Zapata	Circuito Alcaine	\$	2,700.00
52	21	Emiliano Zapata	Cuauhtemoc	\$	1,666.67
53	23	Emiliano Zapata	El copalito	\$	1,300.00
54	20	Emiliano Zapata	El Madroño	\$	1,616.67
55	23	Emiliano Zapata	El Mirador	\$	1,650.00
56	21	Emiliano Zapata	El Ocote	\$	2,333.33
57	23	Emiliano Zapata	Gloria Almada de Bejarano	\$	1,400.00
58	20	Emiliano Zapata	Independencia	\$	1,333.33
59	21	Emiliano Zapata	Insurgentes	\$	2,366.67
60	17	Emiliano Zapata	Ixtacpan (Zigapan)	\$	2,833.33
61	23	Emiliano Zapata	Jardines de Ahuatepec	\$	1,750.00
62	20	Emiliano Zapata	La Caminera	\$	1,633.33
63	15	Emiliano Zapata	La Cañada	\$	2,913.33
64	23	Emiliano Zapata	La Herradura	\$	1,850.00
65	20	Emiliano Zapata	La Mojonera	\$	2,000.00
66	21	Emiliano Zapata	La Ocotera	\$	1,616.67
67	20	Emiliano Zapata	Lienzo el Charro	\$	2,533.33
68	19	Emiliano Zapata	Loma Linda	\$	1,283.33
69	23	Emiliano Zapata	Lomas de Ahuatepec	\$	1,200.00
70	21	Emiliano Zapata	Lomas de Chamilpa	\$	2,000.00
71	23	Emiliano Zapata	Los Limoneros	\$	1,850.00
72	22	Emiliano Zapata	Los Ramos	\$	1,916.67
73	17 y 22	Emiliano Zapata	Nogales	\$	2,133.33
74	22	Emiliano Zapata	Ocotepec	\$	2,116.67
75	23	Emiliano Zapata	Paraje Alarcon	\$	910.00
76	21	Emiliano Zapata	Provincias de Jerusalem	\$	1,766.67
77	23	Emiliano Zapata	Rancho Alegre	\$	1,166.67
78	19	Emiliano Zapata	Rancho Cortes	\$	2,600.00
79	20	Emiliano Zapata	Rio Balsas	\$	1,766.67
80	23	Emiliano Zapata	Rodolfo Lopez de Nava	\$	966.67
81	21	Emiliano Zapata	Salvador Elizarraraz	\$	1,900.00
82	19 y 20	Emiliano Zapata	Santa Maria Ahuacatitlan	\$	1,633.33
83	17	Emiliano Zapata	Tecomulco	\$	1,683.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

84	21	Emiliano Zapata	Tehuztitlan	\$	2,033.33
85	22	Emiliano Zapata	Tepepan	\$	1,866.67
86	17	Emiliano Zapata	Texcaltepec	\$	1,500.00
87	21	Emiliano Zapata	Universidad	\$	2,000.00
88	21	Emiliano Zapata	Veranda	\$	2,166.67
89	23	Emiliano Zapata	Villa Santiago	\$	950.00
90	34	Francisco Leyva	Ahuatlan	\$	2,833.33
91	34	Francisco Leyva	Ahuatlan Tzompantle	\$	2,433.33
92	12, 13 y 19	Francisco Leyva	Bella Vista	\$	3,033.33
93	14	Francisco Leyva	Fraccionamiento Analco	\$	2,400.00
94	19	Francisco Leyva	Jardin Tetela	\$	3,433.33
95	3, 5, 13 y 14	Francisco Leyva	La Pradera	\$	3,866.67
96	15 y 34	Francisco Leyva	La Tranca	\$	2,266.67
97	15	Francisco Leyva	Lomas de Coyuca	\$	2,266.67
98	14 y 15	Francisco Leyva	Rancho Tetela	\$	2,766.67
99	34	Francisco Leyva	Real de Tetela	\$	3,333.33
100	19 y 34	Francisco Leyva	Tetela del Monte	\$	2,366.67
101	13, 14 y 19	Francisco Leyva	Tlaltenango	\$	3,433.33
102	15	Francisco Leyva	Tonintana	\$	2,750.00
103	34	Francisco Leyva	Tzompantle Norte	\$	1,866.67
104	15 y 34	Francisco Leyva	Tzompantle Sur	\$	2,066.67
105	3, 7 y 9	Jose María Morelos y Pavon	Amatitlan	\$	3,233.33
106	1, 4 y 8	Jose María Morelos y Pavon	Benito Juarez	\$	3,866.67
107	8	Jose María Morelos y Pavon	Bondies	\$	2,311.00
108	del 1 al 5	Jose María Morelos y Pavon	Centro	\$	6,366.67
109	5 y 8	Jose María Morelos y Pavon	Club de Golf Cuernavaca	\$	2,433.33
110	2 y 3	Jose María Morelos y Pavon	Gualupita	\$	3,100.00
111	5 y 6	Jose María Morelos y Pavon	La Carolina	\$	2,433.33
112	3 y 5	Jose María Morelos y Pavon	La Esperanza	\$	3,433.33
113	1 y 8	Jose María Morelos y Pavon	Las Palmas	\$	3,133.33
114	1 y 4	Jose María Morelos y Pavon	Miguel Hidalgo	\$	3,733.33
115	3 y 12	Jose María Morelos y Pavon	Miraval	\$	3,033.33
116	9	Jose María Morelos y Pavon	Quintas Martha	\$	3,500.00
117	6	Jose María Morelos y Pavon	San Anton	\$	2,766.67
118	32	Juan N. Alvarez	1o de Mayo	\$	1,116.67
119	32	Juan N. Alvarez	Lazaro Cardenas del Rio	\$	1,117.67
120	32	Juan N. Alvarez	Aguila de los Tehuixtles	\$	1,118.67
121	21 y 35	Lázaro Cárdenas	Loma Bonita	\$	1,566.67
122	21 y 35	Lázaro Cárdenas	Adolfo Lopez Mateos	\$	1,266.67
123	35	Lázaro Cárdenas	Ampliacion Lazaro Cardenas	\$	1,550.00
124	8, 35 y 36	Lázaro Cárdenas	Chipitlan	\$	3,033.33
125	16	Lázaro Cárdenas	El Palmar	\$	3,800.00
126	35	Lázaro Cárdenas	El Polvorin	\$	1,366.67
127	28	Lázaro Cárdenas	Internado Palmira	\$	2,766.67
128	35	Lázaro Cárdenas	La Parota	\$	1,116.67
129	16	Lázaro Cárdenas	Las Garzas	\$	3,900.00
130	32 y 35	Lázaro Cárdenas	Lazaro Cardenas del Rio	\$	1,450.00



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

131	8	Lázaro Cárdenas	Mina Cinco	\$	1,294.00
132	4, 16 y 28	Lázaro Cárdenas	Palmira	\$	3,533.33
133	8	Lázaro Cárdenas	Pilares	\$	1,317.00
134	8	Lázaro Cárdenas	Quintana Roo	\$	3,066.67
135	16	Lázaro Cárdenas	Rinconada Palmira	\$	5,166.67
136	6	Mariano Matamoros	Chulavista	\$	1,016.67
137	36	Mariano Matamoros	La Union	\$	483.33
138	32	Mariano Matamoros	Lagunilla	\$	816.67
139	32	Mariano Matamoros	Nueva Santa Maria	\$	483.33
140	25	Miguel Hidalgo	CD. Chapultepec	\$	2,019.00
141	10	Miguel Hidalgo	Flores Magon	\$	2,558.97
142	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 1a Fracción	\$	2,687.86
143	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 2a Fraccion	\$	2,066.67
144	25	Miguel Hidalgo	Flores Magon 5a Fracción	\$	2,558.97
145	25	Miguel Hidalgo	Joya de los Jilgueros	\$	2,433.33
146	25	Miguel Hidalgo	Las Pílas	\$	1,008.33
147	25	Miguel Hidalgo	Lotes Alegria	\$	2,346.97
148	25	Miguel Hidalgo	Martires del Rio Blanco	\$	2,366.67
149	25	Miguel Hidalgo	Milpillas	\$	958.33
150	25	Miguel Hidalgo	Puerta del Sol	\$	2,742.53
151	25	Miguel Hidalgo	R. Hernandez Navarro	\$	2,366.67
152	25	Miguel Hidalgo	Revolución	\$	2,613.64
153	25	Miguel Hidalgo	Santa Martha	\$	1,500.00
154	25	Miguel Hidalgo	Tulipanes	\$	2,700.00
155	25	Miguel Hidalgo	U. H. CD. Chapultepec	\$	1,716.67
156	25	Miguel Hidalgo	U. H. Morelos	\$	3,066.67
157	25	Miguel Hidalgo	Villas del Lago	\$	3,866.67
158	25	Miguel Hidalgo	Zodiaco	\$	2,416.67
159	18	Otilio Montaño	Ahuehuetitla	\$	1,966.67
160	11	Otilio Montaño	Base Tranquilidad	\$	3,633.33
161	12, 13 y 20	Otilio Montaño	Bella Vista	\$	3,066.67
162	12	Otilio Montaño	Condominio Bugambilias	\$	2,933.33
163	11 y 12	Otilio Montaño	Del Empleado	\$	3,233.33
164	17	Otilio Montaño	El Veladero	\$	2,466.67
165	18	Otilio Montaño	Federacion	\$	1,533.33
166	17	Otilio Montaño	Fraccionamiento Lomas de Cortes	\$	3,216.67
167	17	Otilio Montaño	Fraccionamiento Maravillas	\$	2,766.67
168	12 y 13	Otilio Montaño	Jiquilpan	\$	3,500.00
169	17	Otilio Montaño	La Paloma	\$	2,466.67
170	17	Otilio Montaño	Lomas de Cortes	\$	3,000.00
171	13	Otilio Montaño	Lomas de la Pradera	\$	3,833.33
172	12	Otilio Montaño	Lomas de la Selva Norte	\$	2,500.00
173	11	Otilio Montaño	Lomas de la Selva Oriente	\$	3,366.67
174	17	Otilio Montaño	Los Faroles	\$	2,950.00
175	11	Otilio Montaño	Prados de Cuernavaca	\$	3,733.33
176	11	Otilio Montaño	Recursos Hidraulicos	\$	3,766.67
177	11 y 17	Otilio Montaño	Rincon del Valle	\$	3,366.67



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

178	17	Otilio Montaña	San Cristobal	\$	3,016.67
179	17	Otilio Montaña	San Salvador	\$	3,000.00
180	17	Otilio Montaña	Tlaltepexco	\$	2,466.67
181	17 y 18	Otilio Montaña	Tlaquiltompan	\$	1,600.00
182	17	Otilio Montaña	U. H. Lomas de Cortes	\$	2,836.33
183	12	Otilio Montaña	Zona Militar	\$	2,754.00
184	15	Plutarco Elías Calles	Adolfo Ruiz Cortines	\$	1,916.67
185	29	Plutarco Elías Calles	Alta Vista	\$	1,166.67
186	29	Plutarco Elías Calles	Alta Vista Barrancas	\$	933.33
187	33	Plutarco Elías Calles	Del Bosque	\$	1,350.00
188	15	Plutarco Elías Calles	El Tecolote	\$	1,397.73
189	15	Plutarco Elías Calles	Hacienda Tetela	\$	2,333.33
190	29	Plutarco Elías Calles	Jose Lopez Portillo	\$	1,900.00
191	15	Plutarco Elías Calles	La Cañada	\$	3,400.00
192	33	Plutarco Elías Calles	Loma del Sol	\$	2,200.00
193	29	Plutarco Elías Calles	Loma Hermosa	\$	1,932.15
194	15	Plutarco Elías Calles	Lomas de Atzingo	\$	1,900.00
195	6	Plutarco Elías Calles	Lomas de San Anton	\$	1,750.00
196	33	Plutarco Elías Calles	Lomas Tetela	\$	1,466.67
197	29	Plutarco Elías Calles	Margarita Maza de Juarez	\$	1,166.67
198	15	Plutarco Elías Calles	Minas de Atzingo	\$	1,866.67
199	15	Plutarco Elías Calles	Plan de Ayala	\$	1,853.33
200	29	Plutarco Elías Calles	Plan de Ayala Barrancas	\$	1,031.06
201	6 y 29	Plutarco Elías Calles	Provinciana	\$	2,140.00
202	6 y 29	Plutarco Elías Calles	Sacatierra	\$	2,316.67
203	29	Plutarco Elías Calles	Santa Fe	\$	1,166.67
204	7 y 30	Prof. Cecilio A. Robelo	Acapantzingo	\$	2,966.67
205	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Cantarranas	\$	3,700.00
206	30	Prof. Cecilio A. Robelo	Jardines de Acapantzingo	\$	2,233.33
207	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Las Quintas	\$	4,100.00
208	7, 28 y 30	Prof. Cecilio A. Robelo	Loma del Aguila	\$	1,116.67
209	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Lomas del Aguila	\$	2,074.33
210	30	Prof. Cecilio A. Robelo	Los Cizos	\$	3,200.00
211	7	Prof. Cecilio A. Robelo	Poblado de Acapantzingo	\$	3,100.00
212	24	Prof. Cecilio A. Robelo	Tabachines	\$	5,300.00
213	7	Prof. Cecilio A. Robelo	U. H. Cantarranas	\$	3,833.33
214	7	Prof. Cecilio A. Robelo	U. H. FOVISSSTE Las Aguilas	\$	2,201.00
215	38	Vicente Guerrero	Ampliacion Chapultepec	\$	1,533.33
216	38	Vicente Guerrero	Ampliacion Satellite	\$	1,866.67
217	7	Vicente Guerrero	Bosques de Chapultepec	\$	2,900.00
218	7 y 9	Vicente Guerrero	Chapultepec	\$	2,333.33
219	9	Vicente Guerrero	Condominio Cuauhnahuac	\$	3,013.64
220	7	Vicente Guerrero	Del Lago	\$	3,400.00
221	38	Vicente Guerrero	Emiliano Zapata	\$	1,966.67
222	26 y 38	Vicente Guerrero	Las Granjas	\$	2,233.33
223	9	Vicente Guerrero	Lomas del Mirador	\$	3,200.00
224	7	Vicente Guerrero	Manantiales	\$	3,133.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

225	7	Vicente Guerrero	Satelite	\$	2,366.67
226	26	Vicente Guerrero	Vicente Estrada Cajigal	\$	2,000.00

2.2. Elaborar y/o diseñar una tabla de valores unitarios por corredor urbano de usos mixtos.

Universo de atención: 1 tabla

Propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Corredores Comerciales.

No.	Delegación	Corredor Urbano	Tramo		Valor Prorrateado m2
			de Calle	a Calle	
1	Antonio Barona	Av. Diana	Casandra	Libramiento	\$ 3,066.67
2	Antonio Barona	Av. San Diego	Antinea	Gl. A. Barona	\$ 5,586.00
3	Antonio Barona	Salvador	Libramiento	Miguel Hidalgo	\$ 1,933.33
4	Antonio Barona	Lomas de Cortes	Ptrol. Jacarandas	Salvador	\$ 2,133.33
5	Antonio Barona	Miguel Hidalgo	Ignacio Maya	Lazaro Cardenas	\$ 1,733.33
6	Antonio Barona	Emiliano Zapata	Orquidea	Ruben Jaramillo	\$ 1,966.67
7	Antonio Barona	Ruben Jaramillo	Lazaro Cardenas	Emiliano Zapata	\$ 1,966.67
8	Antonio Barona	Francisco Villa	Tepoztlan	Lazaro Cardenas	\$ 1,933.33
9	Antonio Barona	Lazaro Cardenas	Ruben Jaramillo	Emiliano Zapata	\$ 1,966.67
10	Antonio Barona	Av. Ahuatepec	Flamingos	Aurora	\$ 1,933.33
11	Benito Juarez	Av. Plan de Ayala	Juan Dubernard	Leandro Valle	\$ 6,923.33
12	Benito Juarez	Av. Vicente Guerrero	Leandro Valle	Taxco	\$ 6,100.00
13	Benito Juarez	Av. Vicente Guerrero	Taxco	Estrada Cajigal	\$ 5,500.00
14	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Nva. Belgica	Calz. De la Piramide	\$ 6,500.00
15	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Calz. De la Piramide	Plan de Ayala	\$ 5,666.67
16	Benito Juarez	Av. Teopanzolco	Plan de Ayala	Cuauhtemoc	\$ 7,000.00
17	Benito Juarez	Av. San Diego	Av. Reforma	Bldv. La Via	\$ 5,800.00
18	Benito Juarez	Av. Rio Mayo	Rio Balsas	Casandra	\$ 6,500.00
19	Benito Juarez	Nueva Belgica	Recursos Hidraulicos	Av. Teopanzolco	\$ 3,633.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

20	Benito Juarez	Av. Domingo Diez	5 de Mayo	Pericón	\$ 5,300.00
21	Benito Juarez	Pericon	Fco. I. Madero	Melchor Ocampo	\$ 4,100.00
22	Benito Juarez	Leandro Valle	Melchor Ocampo	Amacuzac	\$ 3,833.33
23	Benito Juarez	Rio Balsas	Leandro Valle	Rio Mayo	\$ 5,533.33
24	Benito Juarez	Poder Legislativo	Estrada Cajigal	G. Gomez Azcarate	\$ 5,915.71
25	Benito Juarez	Alta Tensión	Taxco	Rio Balsas	\$ 6,866.67
26	Benito Juarez	Amacuzac	Leandro Valle	Rio Mayo	\$ 3,666.67
27	Benito Juarez	Estrada Cajigal	Vicente Guerrero	Ocoatepec	\$ 5,500.00
28	Benito Juarez	Tepozteco	Vicente Guerrero	Av. Teopanzolco	\$ 6,866.67
29	Benito Juarez	Av. Reforma	Hernan Cortes	Av. San Diego	\$ 7,666.67
30	Benito Juarez	Taxco	Av. Reforma	Av. Alta Tensión	\$ 6,766.67
31	Benito Juarez	Centro Historico			\$ 9,666.67
32	Emiliano zapata	Av. H. Colegio Militar (acera norte)	Gl. De la Paz	Gl. E. Zapata	\$ 5,915.71
33	Emiliano zapata	Av. Domingo Diez	Gl. De la Paz	Nueva Italia	\$ 11,166.67
34	Emiliano zapata	Av. M. Hidalgo (Cuernavaca-Tepoztlan)	Gl. E. Zapata	Fracc. La Herradura	\$ 5,800.00
35	Emiliano zapata	Av. Universidad	Rio Balsas	UAEM	\$ 6,633.33
36	Emiliano zapata	Francisco Villa	Calz. De los Reyes	Ajusco	\$ 3,633.33
37	Emiliano zapata	Francisco Villa	Ajusco	Av. E. Zapata	\$ 3,833.33
38	Emiliano zapata	Carretera México-Cuernavaca	Gl. E. Zapata	Independencia	\$ 3,216.67
39	Francisco Leyva	Av. Emiliano Zapata	Gl. Tlaltenango	Avila Camacho	\$ 3,964.67
40	Francisco Leyva	Calzada de los Reyes	Agua Azul	Gl. Tlaltenango	\$ 3,666.67
41	Francisco Leyva	Av. Emiliano Zapata	Gl. E. Zapata	Gl. Tlaltenango	\$ 4,798.00
42	Francisco Leyva	Av. Manuel Ávila Camacho	Compositores	Av. J. M. Morelos	\$ 4,200.00
43	Francisco Leyva	Av. Bosque de Tetela	Amates	el Lencero	\$ 2,933.33
44	Francisco Leyva	San Jerónimo	Salto Chico	Av. Ávila Camacho	\$ 3,733.33
45	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Jose Maria Morelos Norte	Pradera	Virginia Fabregas	\$ 8,266.67
46	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Jose Maria Morelos Sur	Cauhtemotzin	Paseo Cancún	\$ 3,500.00
47	J. Ma. Morelos y Pavón	Av. Alvaro Obregon	Av. Manuel A. Camacho	Virginia Fabregas	\$ 8,166.67
48	J. Ma. Morelos y Pavón	Adolfo López Mateos	Leandro Valle	G. Gandara	\$ 5,283.33
49	Lazaro Cardenas	Av. J. M. Morelos Sur	Paseo Cancun	Villa de Ayala	\$ 4,166.67



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

50	Lazaro Cardenas	Av. Estado de Puebla	Libramiento	Río Apatlaco	\$ 2,200.00
51	Mariano Matamoros	sin corredor urbano			
52	Miguel Hidalgo	Tulipán Hawaiano	Libramiento	Tulipán Americano	\$ 3,600.00
53	Miguel Hidalgo	Paseo Cuauhnáhuac	Libramiento	Tizoc	\$ 6,000.00
54	Otilio Montaña	Av. H. Colegio Militar (acera sur)	Gl. De la Paz	Gl. E. Zapata	\$ 7,366.67
55	Otilio Montaña	Av. Poder Legislativo	Nueva Italia	Estrada Cajigal	\$ 7,100.00
56	Otilio Montaña	Av. Vicente Guerrero	Libramiento	Nueva Bélgica	\$ 5,533.33
57	Otilio Montaña	Av. Teopanzolco	Nueva Inglaterra	Nueva Bélgica	\$ 5,066.67
58	Otilio Montaña	Nueva Inglaterra	Vicente Guerrero	Teopanzolco	\$ 4,200.00
59	Otilio Montaña	Nueva Belgica	Vicente Guerrero	Teopanzolco	\$ 3,966.67
60	Otilio Montaña	Paseo del Conquistador	Pte. Cuernavaca	Av. Teopanzolco	\$ 5,166.67
61	Otilio Montaña	Paseo del Conquistador	Av. Teopanzolco	B. Díaz del Castillo	\$ 3,133.33
62	Otilio Montaña	Palmas	Av. E. Zapata	Llamarada	\$ 5,100.00
63	Otilio Montaña	Cuauhtémoc	Aquiles Serdan	Domingo Diez	\$ 3,766.67
64	Otilio Montaña	Nueva Italia	Vicente Guerrero	Domingo Diez	\$ 5,833.33
65	Otilio Montaña	Av. Domingo Diez	6 de Mayo	Nueva Italia	\$ 10,266.67
66	Otilio Montaña	Poder Legislativo	Nueva Italia	Paseo del Conquistador	\$ 9,733.33
67	Otilio Montaña	Tabachin	Gl. Tlaltenango	Palmas	\$ 3,630.00
68	Otilio Montaña	Alta Tensión	Estrada Cajigal	Nueva Italia	\$ 6,966.67
69	Plutarco Elias Calles	Av. Chalma	Loma Tanque	Calle Dos	\$ 3,166.67
70	Prof. Cecilio A. Robelo	Atlacomulco	Copalhuacán	Libramiento	\$ 4,333.33
71	Prof. Cecilio A. Robelo	Av. Gustavo Díaz Ordaz	Av. Cuauhtémoc	C. Villaseñor	\$ 5,666.67
72	Prof. Cecilio A. Robelo	Av. Cuauhtémoc	Copalhuacán	Cda. Colima	\$ 5,700.00
73	Prof. Cecilio A. Robelo	Hermenegildo Galeana	Atlacomulco	Av. Cuauhtémoc	\$ 3,800.00
74	Prof. Cecilio A. Robelo	Hermenegildo Galeana	Atlacomulco	Narciso Mendoza	\$ 3,666.67
75	Prof. Cecilio A. Robelo	Blvd. Adolfo Ruíz Cortines	San Diego	Libramiento	\$ 4,033.33
76	Prof. Cecilio A. Robelo	Alta Tensión	Av. Cuauhtémoc	Av. Gustavo Díaz Ordaz	\$ 4,933.33
77	Prof. Cecilio A. Robelo	Alta Tensión	Av. Gustavo Díaz Ordaz	Atlacomulco	\$ 5,200.00
78	Vicente Guerrero	Av. Plan de Ayala	Juan Dubernard	Libramiento	\$ 6,700.00
79	Vicente Guerrero	Paseo Cuauhnáhuac (acera sur)	Libramiento	Tizoc	\$ 6,033.33



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

80	Vicente Guerrero	Av. Cuauhtémoc	Cda. Colima	Av. Plan de Ayala	\$ 5,700.00
81	Vicente Guerrero	Bajada Chapultepec	Av. Plan de Ayala	Gardenias	\$ 4,766.67
82	Vicente Guerrero	10 de Abril	P. Cuauhnáhuac	Camino Sumiya	\$ 3,766.67

2.3. Propuesta de reforma al Artículo 93 Ter-5 tasa Impositiva.

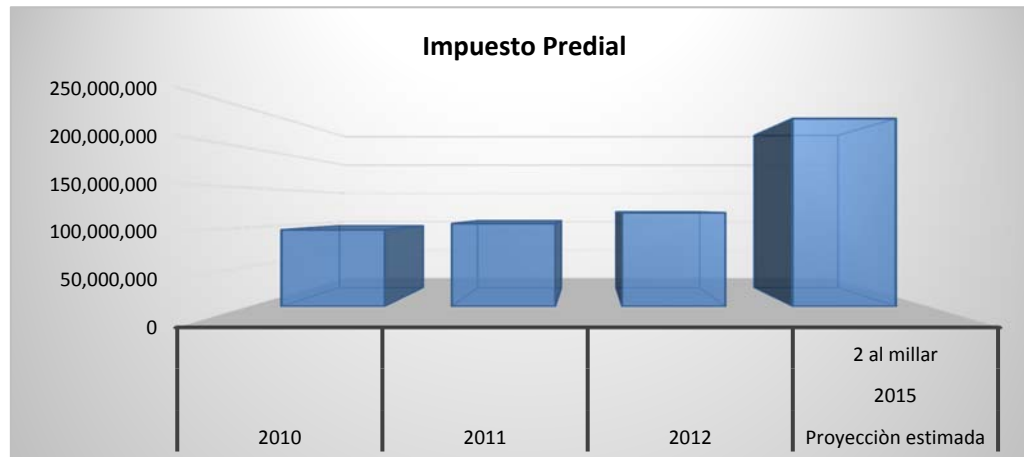
Universo de atención: artículo 93 Ter-5

93 Ter-5 El Impuesto Predial se calculará anualmente, aplicando al valor catastral la siguiente:			
Tarifa		Tarifa Propuesta	
I.- Predios Urbanos		I.- Predios Urbanos	Del 2 al 1.8 al millar
a) hasta \$ 70,000	2 al millar	II.- Predios Rústicos	1.5 al millar
b) sobre el excedente a \$ 70,000	3 al millar	III.- Cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.	
II.- Predios Rústicos	2 al millar		
III.- Cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.			



Tabla Comparable incremento anual en la recaudación 2010 – 2015

Monto Estimado de Recaudación				
(cifras en millones de pesos)				
Concepto	2010	2011	2012	Proyección estimada
				2015
				2 al millar
Impuesto Predial	96,979,275	104,777,442	118,486,841	236,973,682
Incremento en la Recaudación	0	7,798,167	13,709,399	118,486,841
Eficiencia en la Recaudación	0	7.44%	11.57%	100.00%



Nota:

- a) Solo es recaudación por concepto de Impuesto Predial no es la recaudación total.
- b) Los valores de la propiedad raíz y/o Bases Gravables, son valores al 70 % del valor de mercado.
- c) Se tendrá que afinar y tomar la decisión de cual tasa impositiva será la mejor para el cobro del Impuesto predial.



Tabla Comparable de Recaudación por concepto actualización de Impuesto Predial

Recaudación con valores históricos		al 100% del valor actual del suelo y construcción		al 70% del valor actual del suelo y construcción	
Tasa Impositiva	% Inc.	Tasa Impositiva	% Inc.	Tasa Impositiva	% Inc.
0.0020 y 0.0030		0.0020		0.0020	
\$ 274,332.22	0%	\$ 1,010,161.40	368%	\$ 707,112.98	258%

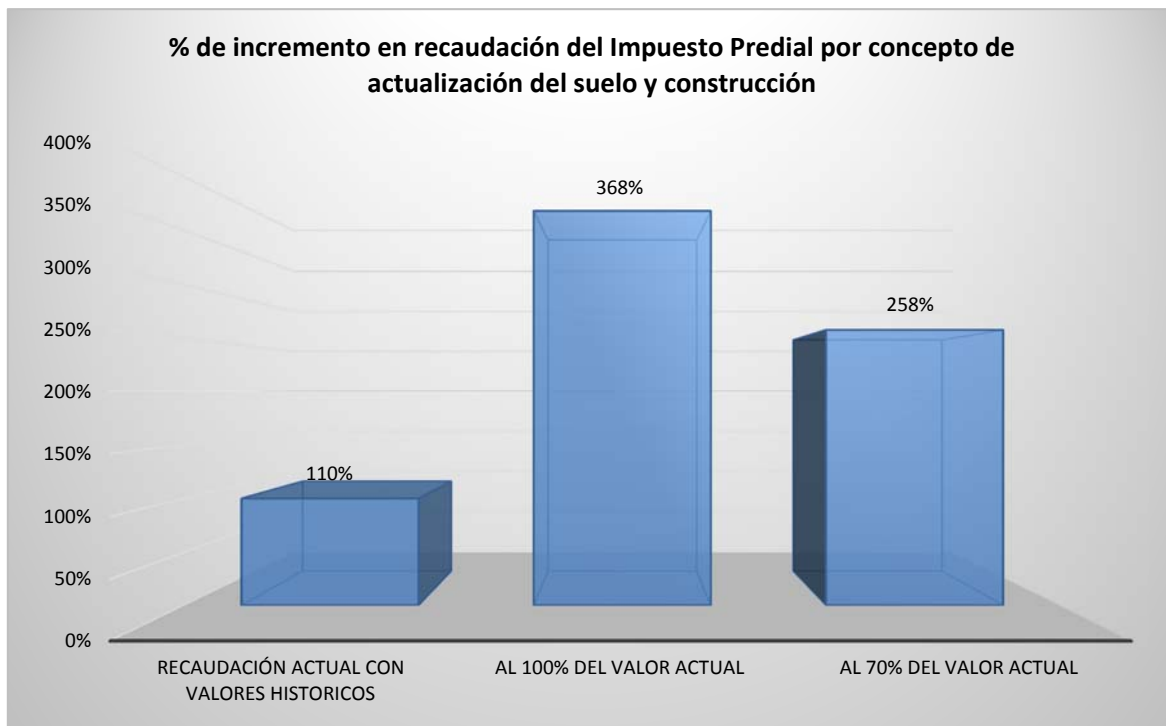




Tabla comparable de recaudación del Impuesto Predial
Calculada con una base gravable para 5 estados
(Propuesta de cobro sobre el 2 al millar para el Estado de Morelos)

Base Gravable: 1 millón 594 mil 515 pesos 73 centavos

No.	Municipio	cobro Impuesto Predial	Tasa	Nota
1	Guanajuato	\$ 3,731.17	2.34 al millar	Sin información de status de las bases gravables.
2	Puebla	\$ 2,870.13	1.80 al millar	Las bases gravables están actualizadas con valores cercanos a los comerciales.
3	Morelos	\$ 3,189.03	2.00 al millar	El 85 % del padrón esta con valores históricos, mientras que el resto viene con valores comerciales en un promedio entre el 95% y 60% del valor actual.
4	D.F	\$ 6,345.44	variable	Las bases gravables están actualizadas con valores comerciales.
5	Querétaro, Qro.	\$ 2,551.23	1.60 al millar	Las bases gravables están con valores comerciales cobrando el 1.6 al millar terreno y construcción y el 8 al millar tratándose de terreno baldío.



Beneficio

Se tendrán actualizaciones masivas e individuales considerando las características físicas del Inmueble teniendo así una certeza del valor de la propiedad raíz.

3. Elaboración de Manual de Valuación.

3.1. Establecer un pequeño manual de valuación que simplifique y sirva de apoyo para actualizar los valores de suelo y construcción, de manera general o individual tanto para el área de Catastro, así como, para los peritos externos del Ayuntamiento.

Universo de atención: 1 manual

Tabla de Tipologías y depreciación de las Construcciones.

Para efectos de elaborar un avalúo con la debida clasificación o asignación de tipologías de construcción se tomara la siguiente tabla descriptiva, para facilitar o simplificar los procesos de valuación de las construcciones logrando así una mayor certeza en la determinación del valor.

Habitacional

Habitacional	Categoría	Clave	Valor Unitario
Antigua	Económico	HA1	\$ 1,350.00 m2
Elementos de la Construcción:			
edificaciones localizadas en periferia del municipio, cimientos de mampostería mixta, muros de adobe, columnas de tabique, instalaciones visibles, sanitario aislado o letrina, techos de teja sobre vigas de madera, aplanados exteriores con mezcla de cal y estucos o morteros, pisos de piedra, ladrillo, sin proyecto.			
	Foto		Foto
			
Habitacional	Categoría	Clave	Valor Unitario
Antigua	Medio	HA2	\$ 3,600.00 m2
Elementos de la Construcción:			
edificaciones localizadas en centros de barrios o de población, cimentación de mampostería de piedra, muros mixtos de piedra y/o adobe, entrepisos de terrado sobre vigas de madera con tejamanil, escaleras de piedra, aplanados con mezcla a talocha, pisos de duela y/o mosaico de pasta lisa, instalaciones ocultas o visibles, instalaciones sanitarias de barro vidriado o fierro fundido, fachada normalmente sin ornamentación.			
	Foto		Foto
			
Habitacional	Categoría	Clave	Valor Unitario
Antigua	Alto	HA3	\$ 7,800.00 m2
Elementos de la Construcción:			
cimentación de mampostería de piedra entrepisos de bóveda catalana, muros de piedra en ocasiones esquinas perfiladas, escaleras de piedra asentados sobre bóveda de mampostería en forma de arco, aplanados a plomo, pisos de pasta, loseta de barro, fachadas en petatillo, instalaciones eléctricas ocultas, puertas exteriores en madera, pintura a la cal.			
	Foto		Foto
			



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Habitacional Antigua	Categoría Muy Alto	Clave HU4	Valor Unitario \$ 14,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
entrepisos de vigas de madera fina claros grandes, bovedas de cañon, mamposteria de piedra, muros de piedra labrada entrepisos de boveda catalana, escaleras de piedra forrada con ladrillo, aplanados a plomo con mezcla de cal, inst. electricas ocultas, inst. hidrosanitarias de fierro fundido, pisos de ladrillo o pasta decorativa, fachadas normalmente con motivos decorativos rosetones, molduras, puertas de madera labradas, pintura a la cal, herreria martillada en herrajes, protecciones en puertas y ventanas.			
Habitacional Unifamiliar	Categoría Basica	Clave HU5	Valor Unitario \$ 1,750.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcción hecha sin proyecto definido, muros de tabique o block aparente, techos de lamina de asbesto, instalaciones electricas visibles, instalaciones sanitarias exteriores con muebles sanitarios economicos, pisos de cemento ó loseta de segunda, estructura a base de castillos y cadenas.			
Habitacional Unifamiliar	Categoría Mínima	Clave HU6	Valor Unitario \$ 2,400.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas sin proyecto ó parcialmente definidas, cimentación de piedra, estructura a base de castillos y cadenas de concreto armado, losa de concreto armado, pisos de loseta ceramica de segunda, muros de tabique ó block aplanados, instalaciones electricas ocultas o visibles, instalación sanitaria de PVC con muebles sanitarios economicos, pintura vinilica, ptas.ext. en herreria tubular.			
Habitacional Unifamiliar	Categoría Económica	Clave HU7	Valor Unitario \$ 3,400.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas con proyecto definido, zapatas corridas, firme de concreto, estructura a base de castillos y cadenas de concreto armado, muros de block, acabado en muros interiores con yeso, loseta cerámica, muebles sanitarios economicos, instalaciones ocultas, ptas. de madera de pino en int., en uno y dos niveles, en algunos casos tambien suelen ser hechas con materiales prefabricados.			
Habitacional Unifamiliar	Categoría Medio	Clave HU8	Valor Unitario \$ 6,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas con proyecto definido, zapatas corridas o aisladas, firme de concreto armado, muros de tabique ó block aplanados con mortero acabado pulido o texturizado, castillos y cadenas de concreto, losa y escaleras de concreto armado, pts. int. de madera de pino y en ext. de herreria, piso de loseta ceramica, inst. electrica oculta, inst. hidrosanitaria con tuberia de cobre y PVC muebles sanitarios economicos, closets de madera de pino.			
Habitacional Unifamiliar	Categoría Alto	Clave HU9	Valor Unitario \$ 9,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas con proyecto definido, zapatas corridas o aisladas, estructura a base de castillos, columnas, y cadenas de concreto armado, muros de piedra, adobe, tabique, losa de concreto armado, en algunos casos con boveda, catalana, cañon, etc. pisos de primera, vigas de acero, inst. electricas ocultas con accesorios de linea, ptas. de madera entablerada, closets de encino, acabados aparentes.			



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Habitacional Unifamiliar	Categoría Lujo	Clave HU10	Valor Unitario \$ 16,300.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas con proyecto definido, así como de mano de obra especializada, materiales de muy buena calidad, maderas finas, detalles arquitectónicos, especiales y/o estéticos, estructura a base de zapatas aisladas, castillos, columnas y cadenas de concreto armado y/o acero estructural, muros aparentes, acabados en mármol, granitos o piedras especiales, equipamiento urbano, inst. eléctrica oculta con accesorios de primera, inst. hidrosanitarias de cobre y PVC, muebles sanitarios de primera, en algunos casos con inst. especiales como; telefonía, tv, internet, sist. contra incendios, y circuito cerrado.			
Habitacional Departamento	Categoría económico	Clave HD11	Valor Unitario \$ 3,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación de zapatas corrida, de 2 a 4 niveles, firme, castillos, cadenas y losa plana de concreto reforzado, muros de block, pisos de loseta vinílica y/o cerámica de segunda, aplanado pulido o tirol planchado, pintura vinílica, puertas de madera de pino, instalación eléctrica oculta con accesorios sencillos o económicos, instalación hidrosanitaria con tubería de cobre y PVC, paquete de muebles sanitarios de línea económica.			
Habitacional Departamento	Categoría medio	Clave HD12	Valor Unitario \$ 7,000.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación de zapatas aisladas, traves de liga, de 2 a 4 niveles, castillos y cadenas de concreto armado, losa plana de concreto reforzado, muros de block, pisos de loseta cerámica calidad media, aplanado pulido, pintura vinílica, puertas interiores y closets de madera de pino, instalación eléctrica oculta accesorios calidad media, instalación hidrosanitaria con tubería de cobre y PVC. paquete de muebles sanitarios de línea media.			
Habitacional Departamento	Categoría alto	Clave HD13	Valor Unitario \$ 10,700.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación a base zapatas de concreto armado, de 2 a 5 niveles losas prefabricadas, muros de block o concreto aparente y/o aplanado con pasta texturizada o aparente, puertas y closets de madera de encino, pisos cerámicos de primera, cocina integral, inst. eléctrica oculta con accesorios de primera, inst. hidrosanitaria con tubería de cobre y PVC, muebles sanitarios de primera, con algunos detalles decorativos puede o no contar con elevador.			
Habitacional Departamento	Categoría lujo	Clave HD14	Valor Unitario \$ 12,600.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación de zapatas aisladas, de 2 a 5 niveles losa de entresuelo de concreto armado o prefabricada, muros de block aplanados con pasta acabado texturizado ó aparentes, pisos de primera, mármol o madera, cancelería de aluminio, detalles decorativos, cocina equipada, inst. eléctrica oculta con accesorios de primera, puertas de madera de encino, videoportero, sist. contra incendio, muebles y accesorios sanitarios de primera, cuenta con elevador, recubrimiento en muros de alta decoración.			



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Productos y/o Servicios

Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Comercio	Económica	PC15	\$ 4,300.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Cimentación a base de zapatas aisladas y/o mampostería de piedra, traves de liga, dado de concreto armado, subestructura de piso de concreto armado, superestructura de castillos, pisos de loseta cerámica de segunda, acabados aplanados pulidos, losas y escaleras de concreto armado, techo impermeabilizado, construcción interior de muros de block, tablaroca, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas ocultas.			
Comercio	Medio	PC16	\$ 7,100.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Cimentación a base de zapatas aisladas, traves de liga, dado de concreto armado, subestructura de piso de concreto armado revestidas con loseta cerámica, superestructura de columnas, acabados aparentes y/o aplanado pulido, losas y escaleras de concreto armado, techo impermeabilizado, construcción interior de muros de block, tablaroca, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas ocultas.			
Comercio	Alto	PC17	\$ 12,800.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Proyecto definido, con un sistema de cimentación de zapatas aisladas, dados y traves de concreto armado, piso de concreto armado, superestructura de columnas, acabados aparentes y/o especiales en fachada, acabados aparentes en interiores, instalaciones hidrosanitarias ocultas, instalación eléctrica ocultas, pisos de primera y/o marmol, elementos decorativos en puntos estrategicos, muros de panel de concreto precolado,			
Estacionamiento	Edificio	PE18	\$ 2,800.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Sistema de cimentación a base de zapatas aisladas, dado y traves de liga en concreto armado, elementos estructurales verticales y horizontales prefabricados, instalación eléctrica visible, carpeta de concreto asfáltico.			
Escuela	Económica	PEs19	\$ 4,300.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Construcciones hechas con proyecto definido, zapatas corridas, firme de concreto, estructura a base de castillos y cadenas de concreto armado, muros de block, acabado en muros interiores con yeso, loseta cerámica, muebles sanitarios economicos, instalaciones ocultas, pta. de madera de pino en int., en uno y dos niveles, en algunos casos tambien suelen ser hechas con materiales prefabricados.			
Escuela	Media	PEs20	\$ 5,700.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación de zapatas corridas, piso de concreto reforzado, columnas, losas castillos y traves de concreto armado, muros de tabique ó block, aplanado pulido o aparente, pisos de primera, inst. hidrosanitaria de PVC, inst. eléctrica oculta con accesorios de línea, muebles sanitarios de primera, salas de juntas, estacionamiento, puede o tener algún elemento decorativo.			



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Escuela	Alta	PEs21	\$ 8,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Proyecto definido, cimentación a base de zapatas corridas, traves, columnas de concreto armado, losa prefabricada, muros exteriores de block y/o concreto aparente, pisos de loseta ceramica de primera para trafico pesado y/o marmol, acabados de primera, pasillos amplios, areas de espera comodas, inst. especiales, estacionamiento, puede o tener algún elemento decorativo.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Hospital	Medio	PHs22	\$ 6,100.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
sistema de cimentación a base de zapatas corridas, losa de cimentación, traves, columnas y losa de concreto armado, muro de block en perimetro e interiores de tablaroca, aplanado pulido con yeso, muros externos aparentes en tabique vidriado o aplanados, inst. electrica oculta, pisos de segunda y/o loseta vinilica de trafico pesado, pintura vinilica y/o esmalte, construcción en general muy sencilla con proyecto no muy definido, inst. especiales.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Hospital	Alto	PHs23	\$ 12,900.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Proyecto definido, cimentación a base de zapatas corridas, traves, columnas de concreto armado, losa prefabricada, muros exteriores de block y/o concreto aparente, pisos de loseta ceramica de primera para trafico pesado y/o marmol, acabados de primera, pasillos amplios, areas de espera comodas, habitaciones confortables, inst. especiales, quirófano, sala de expulsión, estacionamiento.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Hotel	* y ** Económico	PHt24	\$ 5,700.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
cimentación de piedra y/o con zapatas corridas o aislada, cadena de desplante, dados y castillos de concreto armado, muros de tabique o block, aplanados con mortero arena acabado pulido, losa de concreto armado, pisos de cemento pulido o mosaico de segunda, herreria simple o tubular, inst. electrica oculta con accesorios simples o economicos, inst. hidrosanitaria con tubo PVC y cobre, muebles de linea economica, habitaciones compactas, no cuenta con sala de reuniones, servicios limitados o basicos, puede o no tener baño privado.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Hotel	*** y **** Medio	PHt25	\$ 7,400.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Proyecto definido, cimentación de zapatas corridas, piso de concreto reforzado, columnas, losas castillos y traves de concreto armado, muros de tabique ó block, aplanado pulido o aparente, pisos de primera, alfombra, duela de madera ó marmol, inst. hidrosanitaria de PVC y cobre ocultas, inst. electrica oculta con accesorios de linea, muebles sanitarios de primera, servicio personalizado, con alberca, recubrimientos en muros con decoración sencilla, restaurant-bar, salas de juntas, valet parking, habitaciones amplias.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Hotel	***** Lujoso	PHt26	\$ 12,400.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Proyecto definido, cimentación de zapatas corridas, piso de concreto reforzado, losas, traves, columnas, castillos de concreto armado, muros de block, tabique rojo recocido, piedra, adobe, pisos de marmol, loseta de primera y/o parquet de madera de encino, cubiertas en granito, recubrimientos texturizados, acabados aparentes, equipo de aire acondicionado, cuenta con restaurant gourmet, bar, sala de estar, serv. las 24 horas, puede tener canchas, alberca y tener los mas altos standares de comodidad y calidad en los servicios.			



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Industrial	-----	PI27	\$ 6,100.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
Cubierta autosoportante compuesta por arcos individuales engargolados en lamina galvanizada o pinto-alum incluye: superestructura a base de columnas de acero o concreto armado, en algunos casos tambien podemos encontrar una estructura rigida formada por un conjunto de elementos o partes unidas entre si para formar una cubierta incluye: lamina galvanizada o pinto-alum, estructura vertical y horizontal de acero y/o concreto armado, zapatas aisladas, dados, traves de liga y losa de cimentación de concreto armado, area de carga y descarga de materiales.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Bodega	Económicas	PB28	\$ 4,300.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
Cimentación de zapatas aisladas de concreto armado, piso de concreto reforzado, losas, castillos y traves de concreto armado, muros de tabique ó block, aplanado pulido o aparente, pisos de primera, inst. hidrosanitaria de PVC, inst. electrica oculta con accesorios de linea economica, muebles sanitarios de linea economica, estacionamiento, cubierta autosoportante compuesta por arcos individuales engargolados en lamina galvanizada o pinto-alum incluye: superestructura a base de columnas de acero o concreto armado.			
Productos y/o servicios	Categoría	Clave	Valor Unitario
Gasolineras	-----	PG29	\$ 14,600.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
Cimentación; zapatas, dados, traves de concreto armado, columnas de acero para recibir cubierta de lamina de acero			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Cancha deportiva	Concreto	CD30	\$ 645.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
Cancha deportiva de concreto armado incluye: sustitución, nivelación y compactación de suelo, capa de concreto armado, aplicación del piso deportivo, que consiste en dos a tres manos de regularizador acrilico y resinas autonivelantes y pinta de cancha.			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Fronton	Concreto	CF31	\$ 2,250.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
Cancha deportiva con zapatas y contratabes de concreto armado incluye: sustitución, nivelación y compactación de suelo, capa de concreto armado, aplicación del piso deportivo, barda de block juntasda con mortero - arena, estructura de concreto armado (traves y cadenas), acabado en muros pulido y pinta de cancha y muros.			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Marquesina		CM32	\$ 3,200.00 m2
Elementos de la Construcción:		Foto	Foto
elemento constructivo que puede ser concreto armado, estructura metalica y/o vigeria de madera, cubierta entejada, fibra de vidrio y/o algún otro material, soportada sobre estructura metalica, piedra y/o concreto armado.			







Complementarias



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Cubierta curva o autoportante		CCu33	\$ 2,300.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Cubierta autoportante compuesta por arcos individuales engargolados en lamina galvanizada o pinto-alum incluye: superestructura a base de columnas de acero o concreto armado, zapatas aisladas de concreto armado.			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Cubierta tradicional o estructural		CEs34	\$ 3,500.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Estructura rigida, formada por un conjunto de elementos o partes unidas entre si para formar una cubierta incluye: lamina galvanizada o pinto-alum, estructura vertical y horizontal de acero y/o concreto armado, zapatas aisladas, dados y trabes de liga de concreto armado.			

Especiales

Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Alberca	Económica	CA35	\$ 4,100.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
Alberca económica incluye: excavación, obra civil, escalera, antiderrapante, acabado pintura para alberca, sistema de filtro, sin calefacción.			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Alberca	Medio	CA36	\$ 6,000.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
alberca sencilla incluye: excavación, obra civil, sistemas automaticos de filtrado, caldera, andador antiderrapante y acabado con recubrimiento de mosaico veneciano.			
Complementarias	Categoría	Clave	Valor Unitario
Alberca	Alto	CA37	\$ 7,800.00 m2
Elementos de la Construcción:	Foto	Foto	
alberca equipada incluye: excavación, obra civil, escalera, sistemas automaticos de filtrado, caldera, andador antiderrapante, iluminación, ambientación, acabado con recubrimiento de mosaico veneciano.			



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Tabla de Factores de Méritos y Deméritos del Suelo.

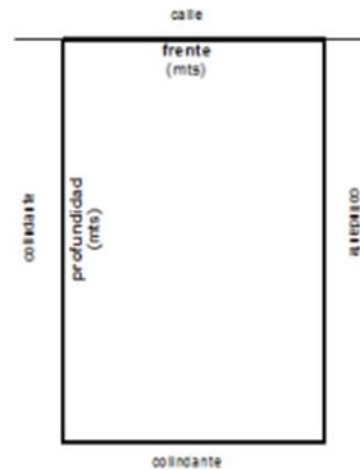
Para efectos de determinar el Valor Resultante del Suelo (VR) y el Valor Neto de Reposición (VRN) de la Construcción se tomara los siguientes factores de premio ó castigo según sean las características de frente, profundidad, topografía, área, tipo, uso de suelo, zona, estado de conservación y antigüedad, para facilitar o simplificar los procesos de valuación logrando así una mayor certeza de la propiedad raíz.

Frente			
frente	factor	frente	factor
10.00	1.0000	5.40	0.7348
9.90	0.9950	5.30	0.7280
9.80	0.9899	5.20	0.7211
9.70	0.9849	5.10	0.7141
9.60	0.9798	5.00	0.7071
9.50	0.9747	4.90	0.7000
9.40	0.9695	4.80	0.6928
9.30	0.9644	4.70	0.6856
9.20	0.9592	4.60	0.6782
9.10	0.9539	4.50	0.6708
9.00	0.9487	4.40	0.6633
8.90	0.9434	4.30	0.6557
8.80	0.9381	4.20	0.6481
8.70	0.9327	4.10	0.6403
8.60	0.9274	4.00	0.6325
8.50	0.9220	3.90	0.6245
8.40	0.9165	3.80	0.6164
8.30	0.9110	3.70	0.6083
8.20	0.9055	3.60	0.6000
8.10	0.9000	3.50	0.5916
8.00	0.8944	3.40	0.5831
7.90	0.8888	3.30	0.5745
7.80	0.8832	3.20	0.5657
7.70	0.8775	3.10	0.5568
7.60	0.8718	3.00	0.5477
7.50	0.8660	2.90	0.5385
7.40	0.8602	2.80	0.5292
7.30	0.8544	2.70	0.5196
7.20	0.8485	2.60	0.5099
7.10	0.8426	2.50	0.5000
7.00	0.8367	2.40	0.4899
6.90	0.8307	2.30	0.4796
6.80	0.8246	2.20	0.4690
6.70	0.8185	2.10	0.4583
6.60	0.8124	2.00	0.4472
6.50	0.8062	1.90	0.4359
6.40	0.8000	1.80	0.4243
6.30	0.7937	1.70	0.4123
6.20	0.7874	1.60	0.4000
6.10	0.7810	1.50	0.3873
6.00	0.7746	1.40	0.3742
5.90	0.7681	1.30	0.3606
5.80	0.7616	1.20	0.3464
5.70	0.7550	1.10	0.3317
5.60	0.7483	1.00	0.3162
5.50	0.7416	0.90	0.3000

frente mínimo: 10.00 mts

si el frente es menor que 10 F.F. =

$$\sqrt{F/10} = \text{factor}$$





Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



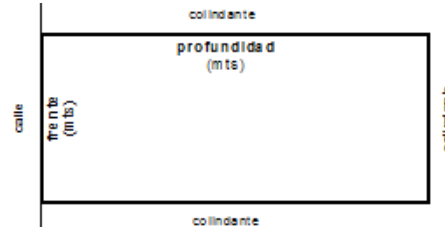
Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Profundidad

P/F = factor por profundidad

P = Profundidad

F = Frente



R = P/F	Factor	R = P/F	Factor	R = P/F	Factor
1.0	0.9900	5.0	0.950	9.0	0.910
1.1	0.9890	5.1	0.949	9.1	0.909
1.2	0.9880	5.2	0.948	9.2	0.908
1.3	0.9870	5.3	0.947	9.3	0.907
1.4	0.9860	5.4	0.946	9.4	0.906
1.5	0.9850	5.5	0.945	9.5	0.905
1.6	0.9840	5.6	0.944	9.6	0.904
1.7	0.9830	5.7	0.943	9.7	0.903
1.8	0.9820	5.8	0.942	9.8	0.902
1.9	0.9810	5.9	0.941	9.9	0.901
2.0	0.9800	6.0	0.940	10.0	0.900
2.1	0.9790	6.1	0.939	10.1	0.899
2.2	0.9780	6.2	0.938	10.2	0.898
2.3	0.9770	6.3	0.937	10.3	0.897
2.4	0.9760	6.4	0.936	10.4	0.896
2.5	0.9750	6.5	0.935	10.5	0.895
2.6	0.9740	6.6	0.934	10.6	0.894
2.7	0.9730	6.7	0.933	10.7	0.893
2.8	0.9720	6.8	0.932	10.8	0.892
2.9	0.9710	6.9	0.931	10.9	0.891
3.0	0.9700	7.0	0.930	11.0	0.890
3.1	0.9690	7.1	0.929	11.1	0.889
3.2	0.9680	7.2	0.928	11.2	0.888
3.3	0.9670	7.3	0.927	11.3	0.887
3.4	0.9660	7.4	0.926	11.4	0.886
3.5	0.9650	7.5	0.925	11.5	0.885
3.6	0.9640	7.6	0.924	11.6	0.884
3.7	0.9630	7.7	0.923	11.7	0.883
3.8	0.9620	7.8	0.922	11.8	0.882
3.9	0.9610	7.9	0.921	11.9	0.881
4.0	0.9600	8.0	0.920	12.0	0.880
4.1	0.9590	8.1	0.919	12.1	0.879
4.2	0.9580	8.2	0.918	12.2	0.878
4.3	0.9570	8.3	0.917	12.3	0.877
4.4	0.9560	8.4	0.916	12.4	0.876
4.5	0.9550	8.5	0.915	12.5	0.875
4.6	0.9540	8.6	0.914	12.6	0.874
4.7	0.9530	8.7	0.913	12.7	0.873
4.8	0.9520	8.8	0.912	12.8	0.872
4.9	0.9510	8.9	0.911	12.9	0.871



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

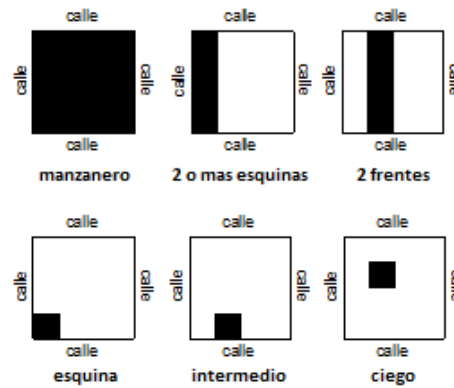
Uso de Suelo

	clave	densidad	%	homologado
Uso de suelo	CUA	-	-	1.1000
	CU - CB	-	-	1.0500
	H05	50	0.0366	0.9815
	H1	100	0.0732	0.9627
	H2	200	0.1464	0.9239
	H4	416	0.3045	0.8339
	H6	600	0.4392	0.7488
		1366	1.0000	

Corredor Urbano de Uso Mixto
 Centro Urbano - Centro de Barrio
 Habitacional Residencial
 Habitacional Medio Alto
 Habitacional Medio
 Habitacional Interés social
 Habitacional Plurifamiliar

Tipo

	clase	Hab. factor	Com. factor
Tipo	manzanero	1.12	1.20
	2 o mas esquinas	1.09	1.15
	2 frentes	1.06	1.10
	esquina	1.03	1.05
	intermedio	1.00	1.00
	ciego	0.80	0.80



Zona

	clase	factor
Zona	Urbano	1.00
	Suburbano	0.90
	Rustico	0.80

= predio con todos los servicios
 = predios con servicios minimos
 = predio sin servicios



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Topografía																				
Longitud (metros)																				
Altura (metros)	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48
2	20.00	16.67	14.29	12.50	11.11	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67	6.25	5.88	5.56	5.26	5.00	4.76	4.55	4.35	4.17
4	40.00	33.33	28.57	25.00	22.22	20.00	18.18	16.67	15.38	14.29	13.33	12.50	11.76	11.11	10.53	10.00	9.52	9.09	8.70	8.33
6	60.00	50.00	42.86	37.50	33.33	30.00	27.27	25.00	23.08	21.43	20.00	18.75	17.65	16.67	15.79	15.00	14.29	13.64	13.04	12.50
8	80.00	66.67	57.14	50.00	44.44	40.00	36.36	33.33	30.77	28.57	26.67	25.00	23.53	22.22	21.05	20.00	19.05	18.18	17.39	16.67
10	100.00	83.33	71.43	62.50	55.56	50.00	45.45	41.67	38.46	35.71	33.33	31.25	29.41	27.78	26.32	25.00	23.81	22.73	21.74	20.83
12	120.00	100.00	85.71	75.00	66.67	60.00	54.55	50.00	46.15	42.86	40.00	37.50	35.29	33.33	31.58	30.00	28.57	27.27	26.09	25.00
14	140.00	116.67	100.00	87.50	77.78	70.00	63.64	58.33	53.85	50.00	46.67	43.75	41.18	38.89	36.84	35.00	33.33	31.82	30.43	29.17
16	160.00	133.33	114.29	100.00	88.89	80.00	72.73	66.67	61.54	57.14	53.33	50.00	47.06	44.44	42.11	40.00	38.10	36.36	34.78	33.33
18	180.00	150.00	128.57	112.50	100.00	90.00	81.82	75.00	69.23	64.29	60.00	56.25	52.94	50.00	47.37	45.00	42.86	40.91	39.13	37.50
20	200.00	166.67	142.86	125.00	111.11	100.00	90.91	83.33	76.92	71.43	66.67	62.50	58.82	55.56	52.63	50.00	47.62	45.45	43.48	41.67
22	220.00	183.33	157.14	137.50	122.22	110.00	100.00	91.67	84.62	78.57	73.33	68.75	64.71	61.11	57.89	55.00	52.38	50.00	47.83	45.83
24	240.00	200.00	171.43	150.00	133.33	120.00	109.09	100.00	92.31	85.71	80.00	75.00	70.59	66.67	63.16	60.00	57.14	54.55	52.17	50.00
26	260.00	216.67	185.71	162.50	144.44	130.00	118.18	108.33	100.00	92.86	86.67	81.25	76.47	72.22	68.42	65.00	61.90	59.09	56.52	54.17
28	280.00	233.33	200.00	175.00	155.56	140.00	127.27	116.67	107.69	100.00	93.33	87.50	82.35	77.78	73.68	70.00	66.67	63.64	60.87	58.33
30	300.00	250.00	214.29	187.50	166.67	150.00	136.36	125.00	115.38	107.14	100.00	93.75	88.24	83.33	78.95	75.00	71.43	68.18	65.22	62.50
32	320.00	266.67	228.57	200.00	177.78	160.00	145.45	133.33	123.08	114.29	106.67	100.00	94.12	88.89	84.21	80.00	76.19	72.73	69.57	66.67
34	340.00	283.33	242.86	212.50	188.89	170.00	154.55	141.67	130.77	121.43	113.33	106.25	100.00	94.44	89.47	85.00	80.95	77.27	73.91	70.83

Longitud (metros)																				
Altura (metros)	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84	86	88
4	8.00	7.69	7.41	7.14	6.90	6.67	6.45	6.25	6.06	5.88	5.71	5.56	5.41	5.26	5.13	5.00	4.88	4.76	4.65	4.55
6	12.00	11.54	11.11	10.71	10.34	10.00	9.68	9.38	9.09	8.82	8.57	8.33	8.11	7.89	7.69	7.50	7.32	7.14	6.98	6.82
8	16.00	15.38	14.81	14.29	13.79	13.33	12.90	12.50	12.12	11.76	11.43	11.11	10.81	10.53	10.26	10.00	9.76	9.52	9.30	9.09
10	20.00	19.23	18.52	17.86	17.24	16.67	16.13	15.63	15.15	14.71	14.29	13.89	13.51	13.16	12.82	12.50	12.20	11.90	11.63	11.36
12	24.00	23.08	22.22	21.43	20.69	20.00	19.35	18.75	18.18	17.65	17.14	16.67	16.22	15.79	15.38	15.00	14.63	14.29	13.95	13.64
14	28.00	26.92	25.93	25.00	24.14	23.33	22.58	21.88	21.21	20.59	20.00	19.44	18.92	18.42	17.95	17.50	17.07	16.67	16.28	15.91
16	32.00	30.77	29.63	28.57	27.59	26.67	25.81	25.00	24.24	23.53	22.86	22.22	21.62	21.05	20.51	20.00	19.51	19.05	18.60	18.18
18	36.00	34.62	33.33	32.14	31.03	30.00	29.03	28.13	27.27	26.47	25.71	25.00	24.32	23.68	23.08	22.50	21.95	21.43	20.93	20.45
20	40.00	38.46	37.04	35.71	34.48	33.33	32.26	31.25	30.30	29.41	28.57	27.78	27.03	26.32	25.64	25.00	24.39	23.81	23.26	22.73
22	44.00	42.31	40.74	39.29	37.93	36.67	35.48	34.38	33.33	32.35	31.43	30.56	29.73	28.95	28.21	27.50	26.83	26.19	25.58	25.00
24	48.00	46.15	44.44	42.86	41.38	40.00	38.71	37.50	36.36	35.29	34.29	33.33	32.43	31.58	30.77	30.00	29.27	28.57	27.91	27.27
26	52.00	50.00	48.15	46.43	44.83	43.33	41.94	40.63	39.39	38.24	37.14	36.11	35.14	34.21	33.33	32.50	31.71	30.95	30.23	29.55
28	56.00	53.85	51.85	50.00	48.28	46.67	45.16	43.75	42.42	41.18	40.00	38.89	37.84	36.84	35.90	35.00	34.15	33.33	32.56	31.82
30	60.00	57.69	55.56	53.57	51.72	50.00	48.39	46.88	45.45	44.12	42.86	41.67	40.54	39.47	38.46	37.50	36.59	35.71	34.88	34.09
32	64.00	61.54	59.26	57.14	55.17	53.33	51.61	50.00	48.48	47.06	45.71	44.44	43.24	42.11	41.03	40.00	39.02	38.10	37.21	36.36
34	68.00	65.38	62.96	60.71	58.62	56.67	54.84	53.13	51.52	50.00	48.57	47.22	45.95	44.74	43.59	42.50	41.46	40.48	39.53	38.64
36	72.00	69.23	66.67	64.29	62.07	60.00	58.06	56.25	54.55	52.94	51.43	50.00	48.65	47.37	46.15	45.00	43.90	42.86	41.86	40.91
38	76.00	73.08	70.37	67.86	65.52	63.33	61.29	59.38	57.58	55.88	54.29	52.78	51.35	50.00	48.72	47.50	46.34	45.24	44.19	43.18
40	80.00	76.92	74.07	71.43	68.97	66.67	64.52	62.50	60.61	58.82	57.14	55.56	54.05	52.63	51.28	50.00	48.78	47.62	46.51	45.45
42	84.00	80.77	77.78	75.00	72.41	70.00	67.74	65.63	63.64	61.76	60.00	58.33	56.76	55.26	53.85	52.50	51.22	50.00	48.84	47.73
44	88.00	84.62	81.48	78.57	75.96	73.33	70.97	68.75	66.67	64.71	62.86	61.11	59.46	57.89	56.41	55.00	53.66	52.38	51.16	50.00
46	92.00	88.46	85.19	82.14	79.31	76.67	74.19	71.88	69.70	67.65	65.71	63.89	62.16	60.53	58.97	57.50	56.10	54.76	53.49	52.27
48	96.00	92.31	88.89	85.71	82.76	80.00	77.42	75.00	72.73	70.59	68.57	66.67	64.86	63.16	61.54	60.00	58.54	57.14	55.81	54.55
50	100.00	96.15	92.59	89.29	86.21	83.33	80.65	78.13	75.76	73.53	71.43	69.44	67.57	65.79	64.10	62.50	60.98	59.52	58.14	56.82
52	104.00	100.00	96.30	92.86	89.66	86.67	83.87	81.25	78.79	76.47	74.29	72.22	70.27	68.42	66.67	65.00	63.41	61.90	60.47	59.09
54	108.00	103.85	100.00	96.43	93.10	90.00	87.10	84.38	81.82	79.41	77.14	75.00	72.97	71.05	69.23	67.50	65.85	64.29	62.79	61.36
56	112.00	107.69	103.70	100.00	96.55	93.33	90.32	87.50	84.85	82.35	80.00	77.78	75.68	73.68	71.79	70.00	68.29	66.67	65.12	63.64
58	116.00	111.54	107.41	103.57	100.00	96.67	93.55	90.63	87.88	85.29	82.86	80.56	78.38	76.32	74.36	72.50	70.73	69.05	67.44	65.91
60	120.00	115.38	111.11	107.14	103.45	100.00	96.77	93.75	90.91	88.24	85.71	83.33	81.08	78.95	76.92	75.00	73.17	71.43	69.77	68.18
62	124.00	119.23	114.81	110.71	106.90	103.33	100.00	96.88	93.94	91.18	88.57	86.11	83.78	81.58	79.49	77.50	75.61	73.81	72.09	70.45



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

		Longitud (metros)																			
		90	92	94	96	98	100	102	104	106	108	110	112	114	116	118	120	122	124	126	128
Altura (metros)	6	6.67	6.52	6.38	6.25	6.12	6.00	5.88	5.77	5.66	5.56	5.45	5.36	5.26	5.17	5.08	5.00	4.92	4.84	4.76	4.69
	8	8.89	8.70	8.51	8.33	8.16	8.00	7.84	7.69	7.55	7.41	7.27	7.14	7.02	6.90	6.78	6.67	6.56	6.45	6.35	6.25
	10	11.11	10.87	10.64	10.42	10.20	10.00	9.80	9.62	9.43	9.26	9.09	8.93	8.77	8.62	8.47	8.33	8.20	8.06	7.94	7.81
	12	13.33	13.04	12.77	12.50	12.24	12.00	11.76	11.54	11.32	11.11	10.91	10.71	10.53	10.34	10.17	10.00	9.84	9.68	9.52	9.38
	14	15.56	15.22	14.89	14.58	14.29	14.00	13.73	13.46	13.21	12.96	12.73	12.50	12.28	12.07	11.86	11.67	11.48	11.29	11.11	10.94
	16	17.78	17.39	17.02	16.67	16.33	16.00	15.69	15.38	15.09	14.81	14.55	14.29	14.04	13.79	13.56	13.33	13.11	12.90	12.70	12.50
	18	20.00	19.57	19.15	18.75	18.37	18.00	17.65	17.31	16.98	16.67	16.36	16.07	15.79	15.52	15.25	15.00	14.75	14.52	14.29	14.06
	20	22.22	21.74	21.28	20.83	20.41	20.00	19.61	19.23	18.87	18.52	18.18	17.86	17.54	17.24	16.95	16.67	16.39	16.13	15.87	15.63
	22	24.44	23.91	23.40	22.92	22.45	22.00	21.57	21.15	20.75	20.37	20.00	19.64	19.30	18.97	18.64	18.33	18.03	17.74	17.46	17.19
	24	26.67	26.09	25.53	25.00	24.49	24.00	23.53	23.08	22.64	22.22	21.82	21.43	21.05	20.69	20.34	20.00	19.67	19.35	19.05	18.75
	26	28.89	28.26	27.66	27.08	26.53	26.00	25.49	25.00	24.53	24.07	23.64	23.21	22.81	22.41	22.03	21.67	21.31	20.97	20.63	20.31
	28	31.11	30.43	29.79	29.17	28.57	28.00	27.45	26.92	26.42	25.93	25.45	25.00	24.56	24.14	23.73	23.33	22.95	22.58	22.22	21.88
	30	33.33	32.61	31.91	31.25	30.61	30.00	29.41	28.85	28.30	27.78	27.27	26.79	26.32	25.86	25.42	25.00	24.59	24.19	23.81	23.44
	32	35.56	34.78	34.04	33.33	32.65	32.00	31.37	30.77	30.19	29.63	29.09	28.57	28.07	27.59	27.12	26.67	26.23	25.81	25.40	25.00
	34	37.78	36.96	36.17	35.42	34.69	34.00	33.33	32.69	32.08	31.48	30.91	30.36	29.82	29.31	28.81	28.33	27.87	27.42	26.98	26.56
	36	40.00	39.13	38.30	37.50	36.73	36.00	35.29	34.62	33.96	33.33	32.73	32.14	31.58	31.03	30.51	30.00	29.51	29.03	28.57	28.13
	38	42.22	41.30	40.43	39.58	38.78	38.00	37.25	36.54	35.85	35.19	34.55	33.93	33.33	32.76	32.20	31.67	31.15	30.65	30.16	29.69
	40	44.44	43.48	42.55	41.67	40.82	40.00	39.22	38.46	37.74	37.04	36.36	35.71	35.09	34.48	33.90	33.33	32.79	32.26	31.75	31.25
	42	46.67	45.65	44.68	43.75	42.86	42.00	41.18	40.38	39.62	38.89	38.18	37.50	36.84	36.21	35.59	35.00	34.43	33.87	33.33	32.81
	44	48.89	47.83	46.81	45.83	44.90	44.00	43.14	42.31	41.51	40.74	40.00	39.29	38.60	37.93	37.29	36.67	36.07	35.48	34.92	34.38
	46	51.11	50.00	48.94	47.92	46.94	46.00	45.10	44.23	43.40	42.59	41.82	41.07	40.36	39.66	38.98	38.33	37.70	37.10	36.51	35.94
	48	53.33	52.17	51.06	50.00	48.98	48.00	47.06	46.15	45.28	44.44	43.64	42.86	42.11	41.38	40.68	40.00	39.34	38.71	38.10	37.50
	50	55.56	54.35	53.19	52.08	51.02	50.00	49.02	48.08	47.17	46.30	45.45	44.64	43.86	43.10	42.37	41.67	40.98	40.32	39.68	39.06
	52	57.78	56.52	55.32	54.17	53.06	52.00	50.98	50.00	49.06	48.15	47.27	46.43	45.61	44.83	44.07	43.33	42.62	41.94	41.27	40.63
	54	60.00	58.70	57.45	56.25	55.10	54.00	52.94	51.92	50.94	50.00	49.09	48.21	47.37	46.55	45.76	45.00	44.26	43.55	42.86	42.19
	56	62.22	60.87	59.57	58.33	57.14	56.00	54.90	53.85	52.83	51.85	50.91	50.00	49.12	48.28	47.46	46.67	45.90	45.16	44.44	43.75
58	64.44	63.04	61.70	60.42	59.18	58.00	56.86	55.77	54.72	53.70	52.73	51.79	50.88	50.00	49.15	48.33	47.54	46.77	46.03	45.31	
60	66.67	65.22	63.83	62.50	61.22	60.00	58.82	57.69	56.60	55.56	54.55	53.57	52.63	51.72	50.85	50.00	49.18	48.39	47.62	46.88	
62	68.89	67.39	65.96	64.58	63.27	62.00	60.78	59.62	58.49	57.41	56.36	55.36	54.39	53.45	52.54	51.67	50.82	50.00	49.21	48.44	
64	71.11	69.57	68.09	66.67	65.31	64.00	62.75	61.54	60.38	59.26	58.18	57.14	56.14	55.17	54.24	53.33	52.46	51.61	50.79	50.00	
66	73.33	71.74	70.21	68.75	67.35	66.00	64.71	63.46	62.26	61.11	60.00	58.93	57.89	56.90	55.93	55.00	54.10	53.23	52.38	51.56	
68	75.56	73.91	72.34	70.83	69.39	68.00	66.67	65.38	64.15	62.96	61.82	60.71	59.65	58.62	57.63	56.67	55.74	54.84	53.97	53.13	
70	77.78	76.09	74.47	72.92	71.43	70.00	68.63	67.31	66.04	64.81	63.64	62.50	61.40	60.34	59.32	58.33	57.38	56.45	55.56	54.69	
72	80.00	78.26	76.60	75.00	73.47	72.00	70.59	69.23	67.92	66.67	65.45	64.29	63.16	62.07	61.02	60.00	59.02	58.06	57.14	56.25	
74	82.22	80.43	78.72	77.08	75.51	74.00	72.55	71.15	69.81	68.52	67.27	66.07	64.91	63.79	62.71	61.67	60.66	59.68	58.73	57.81	
76	84.44	82.61	80.85	79.17	77.55	76.00	74.51	73.08	71.70	70.37	69.09	67.86	66.67	65.52	64.41	63.33	62.30	61.29	60.32	59.38	
78	86.67	84.78	82.98	81.25	79.59	78.00	76.47	75.00	73.58	72.22	70.91	69.64	68.42	67.24	66.10	65.00	63.93	62.90	61.90	60.94	
80	88.89	86.96	85.11	83.33	81.63	80.00	78.43	76.92	75.47	74.07	72.73	71.43	70.18	68.97	67.80	66.67	65.57	64.52	63.49	62.50	
82	91.11	89.13	87.23	85.42	83.67	82.00	80.39	78.85	77.36	75.93	74.55	73.21	71.93	70.69	69.49	68.33	67.21	66.13	65.08	64.06	
84	93.33	91.30	89.36	87.50	85.71	84.00	82.35	80.77	79.25	77.78	76.36	75.00	73.68	72.41	71.19	70.00	68.85	67.74	66.67	65.63	
86	95.56	93.48	91.49	89.58	87.76	86.00	84.31	82.69	81.13	79.63	78.18	76.79	75.44	74.14	72.88	71.67	70.49	69.35	68.25	67.19	



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

		Longitud (metros)																			
		130	132	134	136	138	140	142	144	146	148	150	152	154	156	158	160	162	164	166	168
Altura (metros)	8	6.15	6.06	5.97	5.88	5.80	5.71	5.63	5.56	5.48	5.41	5.33	5.26	5.19	5.13	5.06	5.00	4.94	4.88	4.82	4.76
	10	7.69	7.58	7.46	7.35	7.25	7.14	7.04	6.94	6.85	6.76	6.67	6.58	6.49	6.41	6.33	6.25	6.17	6.10	6.02	5.95
	12	9.23	9.09	8.96	8.82	8.70	8.57	8.45	8.33	8.22	8.11	8.00	7.89	7.79	7.69	7.59	7.50	7.41	7.32	7.23	7.14
	14	10.77	10.61	10.45	10.29	10.14	10.00	9.86	9.72	9.59	9.46	9.33	9.21	9.09	8.97	8.86	8.75	8.64	8.54	8.43	8.33
	16	12.31	12.12	11.94	11.76	11.59	11.43	11.27	11.11	10.96	10.81	10.67	10.53	10.39	10.26	10.13	10.00	9.88	9.76	9.64	9.52
	18	13.85	13.64	13.43	13.24	13.04	12.86	12.68	12.50	12.33	12.16	12.00	11.84	11.69	11.54	11.39	11.25	11.11	10.98	10.84	10.71
	20	15.38	15.15	14.93	14.71	14.49	14.29	14.08	13.89	13.70	13.51	13.33	13.16	12.99	12.82	12.66	12.50	12.35	12.20	12.05	11.90
	22	16.92	16.67	16.42	16.18	15.94	15.71	15.49	15.28	15.07	14.86	14.67	14.47	14.29	14.10	13.92	13.75	13.58	13.41	13.25	13.10
	24	18.46	18.18	17.91	17.65	17.39	17.14	16.90	16.67	16.44	16.22	16.00	15.79	15.58	15.38	15.19	15.00	14.81	14.63	14.46	14.29
	26	20.00	19.70	19.40	19.12	18.84	18.57	18.31	18.06	17.81	17.57	17.33	17.11	16.88	16.67	16.46	16.25	16.05	15.85	15.66	15.48
	28	21.54	21.21	20.90	20.59	20.29	20.00	19.72	19.44	19.18	18.92	18.67	18.42	18.18	17.95	17.72	17.50	17.28	17.07	16.87	16.67
	30	23.08	22.73	22.39	22.06	21.74	21.43	21.13	20.83	20.55	20.27	20.00	19.74	19.48	19.23	18.99	18.75	18.52	18.29	18.07	17.86
	32	24.62	24.24	23.88	23.53	23.19	22.86	22.54	22.22	21.92	21.62	21.33	21.05	20.78	20.51	20.25	20.00	19.75	19.51	19.28	19.05
	34	26.15	25.76	25.37	25.00	24.64	24.29	23.94	23.61	23.29	22.97	22.67	22.37	22.08	21.79	21.52	21.25	20.99	20.73	20.48	20.24
	36	27.69	27.27	26.87	26.47	26.09	25.71	25.35	25.00	24.66	24.32	24.00	23.68	23.38	23.08	22.78	22.50	22.22	21.95	21.69	21.43
	38	29.23	28.79	28.36	27.94	27.54	27.14	26.76	26.39	26.03	25.68	25.33	25.00	24.68	24.36	24.05	23.75	23.46	23.17	22.89	22.62
	40	30.77	30.30	29.85	29.41	28.99	28.57	28.17	27.78	27.40	27.03	26.67	26.32	25.97	25.64	25.32	25.00	24.69	24.39	24.10	23.81
	42	32.31	31.82	31.34	30.88	30.43	30.00	29.58	29.17	28.77	28.38	28.00	27.63	27.27	26.92	26.58	26.25	25.93	25.61	25.30	25.00
	44	33.85	33.33	32.84	32.35	31.88	31.43	30.99	30.56	30.14	29.73	29.33	28.95	28.57	28.21	27.85	27.50	27.16	26.83	26.51	26.19
	46	35.38	34.85	34.33	33.82	33.33	32.86	32.39	31.94	31.51	31.08	30.67	30.26	29.87	29.49	29.11	28.75	28.40	28.05	27.71	27.38
	48	36.92	36.38	35.82	35.29	34.78	34.29	33.80	33.33	32.88	32.43	32.00	31.58	31.17	30.77	30.38	30.00	29.63	29.27	28.92	28.57
	50	38.46	37.88	37.31	36.76	36.23	35.71	35.21	34.72	34.25	33.78	33.33	32.89	32.47	32.05	31.65	31.25	30.86	30.49	30.12	29.76
	52	40.00	39.39	38.81	38.24	37.68	37.14	36.62	36.11	35.62	35.14	34.67	34.21	33.77	33.33	32.91	32.50	32.10	31.71	31.33	30.95
	54	41.54	40.91	40.30	39.71	39.13	38.57	38.03	37.50	36.99	36.49	36.00	35.53	35.06	34.62	34.18	33.75	33.33	32.93	32.53	32.14
	56	43.08	42.42	41.79	41.18	40.58	40.00	39.44	38.89	38.36	37.84	37.33	36.84	36.36	35.90	35.44	35.00	34.57	34.15	33.73	33.33
	58	44.62	43.94	43.28	42.65	42.03	41.43	40.85	40.28	39.73	39.19	38.67	38.16	37.66	37.18	36.71	36.25	35.80	35.37	34.94	34.52
	60	46.15	45.45	44.78	44.12	43.48	42.86	42.25	41.67	41.10	40.54	40.00	39.47	38.96	38.46	37.97	37.50	37.04	36.59	36.14	35.71
	62	47.69	46.97	46.27	45.59	44.93	44.29	43.66	43.06	42.47	41.89	41.33	40.79	40.26	39.74	39.24	38.75	38.27	37.80	37.35	36.90
	64	49.23	48.48	47.76	47.06	46.38	45.71	45.07	44.44	43.84	43.24	42.67	42.11	41.56	41.03	40.51	40.00	39.51	39.02	38.55	38.10
	66	50.77	50.00	49.25	48.53	47.83	47.14	46.48	45.83	45.21	44.59	44.00	43.42	42.86	42.31	41.77	41.25	40.74	40.24	39.76	39.29
68	52.31	51.52	50.75	50.00	49.28	48.57	47.89	47.22	46.58	45.95	45.33	44.74	44.16	43.59	43.04	42.50	41.98	41.46	40.96	40.48	
70	53.85	53.03	52.24	51.47	50.72	50.00	49.30	48.61	47.95	47.30	46.67	46.05	45.45	44.87	44.30	43.75	43.21	42.68	42.17	41.67	
72	55.38	54.55	53.73	52.94	52.17	51.43	50.70	50.00	49.32	48.65	48.00	47.37	46.75	46.15	45.57	45.00	44.44	43.90	43.37	42.86	
74	56.92	56.06	55.22	54.41	53.62	52.86	52.11	51.39	50.68	50.00	49.33	48.68	48.05	47.44	46.84	46.25	45.68	45.12	44.58	44.05	
76	58.46	57.58	56.72	55.88	55.07	54.29	53.52	52.78	52.05	51.35	50.67	50.00	49.35	48.72	48.10	47.50	46.91	46.34	45.78	45.24	
78	60.00	59.09	58.21	57.35	56.52	55.71	54.93	54.17	53.42	52.70	52.00	51.32	50.65	50.00	49.37	48.75	48.15	47.56	46.99	46.43	
80	61.54	60.61	59.70	58.82	57.97	57.14	56.34	55.56	54.79	54.05	53.33	52.63	51.95	51.28	50.63	50.00	49.38	48.78	48.19	47.62	
82	63.08	62.12	61.19	60.29	59.42	58.57	57.75	56.94	56.16	55.41	54.67	53.95	53.25	52.56	51.90	51.25	50.62	50.00	49.40	48.81	
84	64.62	63.64	62.69	61.76	60.87	60.00	59.15	58.33	57.53	56.76	56.00	55.26	54.55	53.85	53.16	52.50	51.85	51.22	50.60	50.00	
86	66.15	65.15	64.18	63.24	62.32	61.43	60.56	59.72	58.90	58.11	57.33	56.58	55.84	55.13	54.43	53.75	53.09	52.44	51.81	51.19	
88	67.69	66.67	65.67	64.71	63.77	62.86	61.97	61.11	60.27	59.46	58.67	57.89	57.14	56.41	55.70	55.00	54.32	53.66	53.01	52.38	
90	69.23	68.18	67.16	66.18	65.22	64.29	63.38	62.50	61.64	60.81	60.00	59.21	58.44	57.69	56.96	56.25	55.56	54.88	54.22	53.57	



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

		Longitud (metros)																			
		130	132	134	136	138	140	142	144	146	148	150	152	154	156	158	160	162	164	166	168
Altura (metros)	92	70.77	69.70	68.66	67.65	66.67	65.71	64.79	63.89	63.01	62.16	61.33	60.53	59.74	58.97	58.23	57.50	56.79	56.10	55.42	54.76
	94	72.31	71.21	70.15	69.12	68.12	67.14	66.20	65.28	64.38	63.51	62.67	61.84	61.04	60.26	59.49	58.75	58.02	57.32	56.63	55.95
	96	73.85	72.73	71.64	70.59	69.57	68.57	67.61	66.67	65.75	64.86	64.00	63.16	62.34	61.54	60.76	60.00	59.26	58.54	57.83	57.14
	98	75.38	74.24	73.13	72.06	71.01	70.00	69.01	68.06	67.12	66.22	65.33	64.47	63.64	62.82	62.03	61.25	60.49	59.76	59.04	58.33
	100	76.92	75.76	74.63	73.53	72.46	71.43	70.42	69.44	68.49	67.57	66.67	65.79	64.94	64.10	63.29	62.50	61.73	60.98	60.24	59.52
	102	78.46	77.27	76.12	75.00	73.91	72.86	71.83	70.83	69.86	68.92	68.00	67.11	66.23	65.38	64.56	63.75	62.96	62.20	61.45	60.71
	104	80.00	78.79	77.61	76.47	75.36	74.29	73.24	72.22	71.23	70.27	69.33	68.42	67.53	66.67	65.82	65.00	64.20	63.41	62.65	61.90
	106	81.54	80.30	79.10	77.94	76.81	75.71	74.65	73.61	72.60	71.62	70.67	69.74	68.83	67.95	67.09	66.25	65.43	64.63	63.86	63.10
	108	83.08	81.82	80.60	79.41	78.26	77.14	76.06	75.00	73.97	72.97	72.00	71.05	70.13	69.23	68.35	67.50	66.67	65.85	65.06	64.29
	110	84.62	83.33	82.09	80.88	79.71	78.57	77.46	76.39	75.34	74.32	73.33	72.37	71.43	70.51	69.62	68.75	67.90	67.07	66.27	65.48
	112	86.15	84.85	83.58	82.35	81.16	80.00	78.87	77.78	76.71	75.68	74.67	73.68	72.73	71.79	70.89	70.00	69.14	68.29	67.47	66.67
114	87.69	86.36	85.07	83.82	82.61	81.43	80.28	79.17	78.08	77.03	76.00	75.00	74.03	73.08	72.15	71.25	70.37	69.51	68.67	67.86	
116	89.23	87.88	86.57	85.29	84.06	82.86	81.69	80.56	79.45	78.38	77.33	76.32	75.32	74.36	73.42	72.50	71.60	70.73	69.88	69.05	
118	90.77	89.39	88.06	86.76	85.51	84.29	83.10	81.94	80.82	79.73	78.67	77.63	76.62	75.64	74.68	73.75	72.84	71.95	71.08	70.24	

		Longitud (metros)																			
		170	172	174	176	178	180	182	184	186	188	190	192	194	196	198	200	202	204	206	208
Altura (metros)	10	5.88	5.81	5.75	5.68	5.62	5.56	5.49	5.43	5.38	5.32	5.26	5.21	5.15	5.10	5.05	5.00	4.95	4.90	4.85	4.81
	12	7.06	6.98	6.90	6.82	6.74	6.67	6.59	6.52	6.45	6.38	6.32	6.25	6.19	6.12	6.06	6.00	5.94	5.88	5.83	5.77
	14	8.24	8.14	8.05	7.95	7.87	7.78	7.69	7.61	7.53	7.45	7.37	7.29	7.22	7.14	7.07	7.00	6.93	6.86	6.80	6.73
	16	9.41	9.30	9.20	9.09	8.99	8.89	8.79	8.70	8.60	8.51	8.42	8.33	8.25	8.16	8.08	8.00	7.92	7.84	7.77	7.69
	18	10.59	10.47	10.34	10.23	10.11	10.00	9.89	9.78	9.68	9.57	9.47	9.38	9.28	9.18	9.09	9.00	8.91	8.82	8.74	8.65
	20	11.76	11.63	11.49	11.36	11.24	11.11	10.99	10.87	10.75	10.64	10.53	10.42	10.31	10.20	10.10	10.00	9.90	9.80	9.71	9.62
	22	12.94	12.79	12.64	12.50	12.36	12.22	12.09	11.96	11.83	11.70	11.58	11.46	11.34	11.22	11.11	11.00	10.89	10.78	10.68	10.58
	24	14.12	13.95	13.79	13.64	13.48	13.33	13.19	13.04	12.90	12.77	12.63	12.50	12.37	12.24	12.12	12.00	11.88	11.76	11.65	11.54
	26	15.29	15.12	14.94	14.77	14.61	14.44	14.29	14.13	13.98	13.83	13.68	13.54	13.40	13.27	13.13	13.00	12.87	12.75	12.62	12.50
	28	16.47	16.28	16.09	15.91	15.73	15.56	15.38	15.22	15.05	14.89	14.74	14.58	14.43	14.29	14.14	14.00	13.86	13.73	13.59	13.46
	30	17.65	17.44	17.24	17.05	16.85	16.67	16.48	16.30	16.13	15.96	15.79	15.63	15.46	15.31	15.15	15.00	14.85	14.71	14.56	14.42
	32	18.82	18.60	18.39	18.18	17.98	17.78	17.58	17.39	17.20	17.02	16.84	16.67	16.49	16.33	16.16	16.00	15.84	15.69	15.53	15.38
	34	20.00	19.77	19.54	19.32	19.10	18.89	18.68	18.48	18.28	18.09	17.89	17.71	17.53	17.35	17.17	17.00	16.83	16.67	16.50	16.35
	36	21.18	20.93	20.69	20.45	20.22	20.00	19.78	19.57	19.35	19.15	18.95	18.75	18.56	18.37	18.18	18.00	17.82	17.65	17.48	17.31
	38	22.35	22.09	21.84	21.59	21.35	21.11	20.88	20.65	20.43	20.21	20.00	19.79	19.59	19.39	19.19	19.00	18.81	18.63	18.45	18.27
	40	23.53	23.26	22.99	22.73	22.47	22.22	21.98	21.74	21.51	21.28	21.05	20.83	20.62	20.41	20.20	20.00	19.80	19.61	19.42	19.23
	42	24.71	24.42	24.14	23.86	23.60	23.33	23.08	22.83	22.58	22.34	22.11	21.88	21.65	21.43	21.21	21.00	20.79	20.59	20.39	20.19
	44	25.88	25.58	25.29	25.00	24.72	24.44	24.18	23.91	23.66	23.40	23.16	22.92	22.68	22.45	22.22	22.00	21.78	21.57	21.36	21.15
	46	27.06	26.74	26.44	26.14	25.84	25.56	25.27	25.00	24.73	24.47	24.21	23.96	23.71	23.47	23.23	23.00	22.77	22.55	22.33	22.12
48	28.24	27.91	27.59	27.27	26.97	26.67	26.37	26.09	25.81	25.53	25.26	25.00	24.74	24.49	24.24	24.00	23.76	23.53	23.30	23.08	
50	29.41	29.07	28.74	28.41	28.09	27.78	27.47	27.17	26.88	26.60	26.32	26.04	25.77	25.51	25.25	25.00	24.75	24.51	24.27	24.04	
52	30.59	30.23	29.89	29.55	29.21	28.89	28.57	28.26	27.96	27.66	27.37	27.08	26.80	26.53	26.26	26.00	25.74	25.49	25.24	25.00	



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Longitud (metros)																	
174	176	178	180	182	184	186	188	190	192	194	196	198	200	202	204	206	208
31.03	30.68	30.34	30.00	29.67	29.35	29.03	28.72	28.42	28.13	27.84	27.55	27.27	27.00	26.73	26.47	26.21	25.96
32.18	31.82	31.46	31.11	30.77	30.43	30.11	29.79	29.47	29.17	28.87	28.57	28.28	28.00	27.72	27.45	27.18	26.92
33.33	32.95	32.58	32.22	31.87	31.52	31.18	30.85	30.53	30.21	29.90	29.59	29.29	29.00	28.71	28.43	28.16	27.88
34.48	34.09	33.71	33.33	32.97	32.61	32.26	31.91	31.58	31.25	30.93	30.61	30.30	30.00	29.70	29.41	29.13	28.85
35.63	35.23	34.83	34.44	34.07	33.70	33.33	32.98	32.63	32.29	31.96	31.63	31.31	31.00	30.69	30.39	30.10	29.81
36.78	36.36	35.96	35.56	35.16	34.78	34.41	34.04	33.68	33.33	32.99	32.65	32.32	32.00	31.68	31.37	31.07	30.77
37.93	37.50	37.08	36.67	36.26	35.87	35.48	35.11	34.74	34.38	34.02	33.67	33.33	33.00	32.67	32.35	32.04	31.73
39.08	38.64	38.20	37.78	37.36	36.96	36.56	36.17	35.79	35.42	35.05	34.69	34.34	34.00	33.66	33.33	33.01	32.69
40.23	39.77	39.33	38.89	38.46	38.04	37.63	37.23	36.84	36.46	36.08	35.71	35.35	35.00	34.65	34.31	33.98	33.65
41.38	40.91	40.45	40.00	39.56	39.13	38.71	38.30	37.89	37.50	37.11	36.73	36.36	36.00	35.64	35.29	34.95	34.62
42.53	42.05	41.57	41.11	40.66	40.22	39.78	39.36	38.95	38.54	38.14	37.76	37.37	37.00	36.63	36.27	35.92	35.58
43.68	43.18	42.70	42.22	41.76	41.30	40.86	40.43	40.00	39.58	39.18	38.78	38.38	38.00	37.62	37.25	36.89	36.54
44.83	44.32	43.82	43.33	42.86	42.39	41.94	41.49	41.05	40.63	40.21	39.80	39.39	39.00	38.61	38.24	37.86	37.50
45.98	45.45	44.94	44.44	43.96	43.48	43.01	42.55	42.11	41.67	41.24	40.82	40.40	40.00	39.60	39.22	38.83	38.46
47.13	46.59	46.07	45.56	45.05	44.57	44.09	43.62	43.16	42.71	42.27	41.84	41.41	41.00	40.59	40.20	39.81	39.42
48.28	47.73	47.19	46.67	46.15	45.65	45.16	44.68	44.21	43.75	43.30	42.86	42.42	42.00	41.58	41.18	40.78	40.38
49.43	48.86	48.31	47.78	47.25	46.74	46.24	45.74	45.26	44.79	44.33	43.88	43.43	43.00	42.57	42.16	41.75	41.35
50.57	50.00	49.44	48.89	48.35	47.83	47.31	46.81	46.32	45.83	45.36	44.90	44.44	44.00	43.56	43.14	42.72	42.31
51.72	51.14	50.56	50.00	49.45	48.91	48.39	47.87	47.37	46.88	46.39	45.92	45.45	45.00	44.55	44.12	43.69	43.27
52.87	52.27	51.69	51.11	50.55	50.00	49.46	48.94	48.42	47.92	47.42	46.94	46.46	46.00	45.54	45.10	44.66	44.23
54.02	53.41	52.81	52.22	51.65	51.09	50.54	50.00	49.47	48.96	48.45	47.96	47.47	47.00	46.53	46.08	45.63	45.19
55.17	54.55	53.93	53.33	52.75	52.17	51.61	51.06	50.53	50.00	49.48	48.98	48.48	48.00	47.52	47.06	46.60	46.15
56.32	55.68	55.06	54.44	53.85	53.26	52.69	52.13	51.58	51.04	50.52	50.00	49.49	49.00	48.51	48.04	47.57	47.12
57.47	56.82	56.18	55.56	54.95	54.35	53.76	53.19	52.63	52.08	51.55	51.02	50.51	50.00	49.50	49.02	48.54	48.08
58.62	57.95	57.30	56.67	56.04	55.43	54.84	54.26	53.68	53.13	52.58	52.04	51.52	51.00	50.50	50.00	49.51	49.04
59.77	59.09	58.43	57.78	57.14	56.52	55.91	55.32	54.74	54.17	53.61	53.06	52.53	52.00	51.49	50.98	50.49	50.00
60.92	60.23	59.55	58.89	58.24	57.61	56.99	56.38	55.79	55.21	54.64	54.08	53.54	53.00	52.48	51.96	51.46	50.96
62.07	61.36	60.67	60.00	59.34	58.70	58.06	57.45	56.84	56.25	55.67	55.10	54.55	54.00	53.47	52.94	52.43	51.92
63.22	62.50	61.80	61.11	60.44	59.78	59.14	58.51	57.89	57.29	56.70	56.12	55.56	55.00	54.46	53.92	53.40	52.88
64.37	63.64	62.92	62.22	61.54	60.87	60.22	59.57	58.95	58.33	57.73	57.14	56.57	56.00	55.45	54.90	54.37	53.85
65.52	64.77	64.04	63.33	62.64	61.96	61.29	60.64	60.00	59.38	58.76	58.16	57.58	57.00	56.44	55.88	55.34	54.81
66.67	65.91	65.17	64.44	63.74	63.04	62.37	61.70	61.05	60.42	59.79	59.18	58.59	58.00	57.43	56.86	56.31	55.77
67.82	67.05	66.29	65.56	64.84	64.13	63.44	62.77	62.11	61.46	60.82	60.20	59.60	59.00	58.42	57.84	57.28	56.73
68.97	68.18	67.42	66.67	65.93	65.22	64.52	63.83	63.16	62.50	61.86	61.22	60.61	60.00	59.41	58.82	58.25	57.69
70.11	69.32	68.54	67.78	67.03	66.30	65.59	64.89	64.21	63.54	62.89	62.24	61.62	61.00	60.40	59.80	59.22	58.65
71.26	70.45	69.66	68.89	68.13	67.39	66.67	65.96	65.26	64.58	63.92	63.27	62.63	62.00	61.39	60.78	60.19	59.62
72.41	71.59	70.79	70.00	69.23	68.48	67.74	67.02	66.32	65.63	64.95	64.29	63.64	63.00	62.38	61.76	61.17	60.58
73.56	72.73	71.91	71.11	70.33	69.57	68.82	68.09	67.37	66.67	65.98	65.31	64.65	64.00	63.37	62.75	62.14	61.54
74.71	73.86	73.03	72.22	71.43	70.65	69.89	69.15	68.42	67.71	67.01	66.33	65.66	65.00	64.36	63.73	63.11	62.50
75.86	75.00	74.16	73.33	72.53	71.74	70.97	70.21	69.47	68.75	68.04	67.35	66.67	66.00	65.35	64.71	64.08	63.46

Longitud (metros)																	
174	176	178	180	182	184	186	188	190	192	194	196	198	200	202	204	206	208
77.01	76.14	75.28	74.44	73.63	72.83	72.04	71.28	70.53	69.79	69.07	68.37	67.68	67.00	66.34	65.69	65.05	64.42
78.16	77.27	76.40	75.56	74.73	73.91	73.12	72.34	71.58	70.83	70.10	69.39	68.69	68.00	67.33	66.67	66.02	65.38
79.31	78.41	77.53	76.67	75.82	75.00	74.19	73.40	72.63	71.88	71.13	70.41	69.70	69.00	68.32	67.65	66.99	66.35
80.46	79.55	78.65	77.78	76.92	76.09	75.27	74.47	73.68	72.92	72.16	71.43	70.71	70.00	69.31	68.63	67.96	67.31
81.61	80.68	79.78	78.89	78.02	77.17	76.34	75.53	74.74	73.96	73.20	72.45	71.72	71.00	70.30	69.61	68.93	68.27
82.76	81.82	80.90	80.00	79.12	78.26	77.42	76.60	75.79	75.00	74.23	73.47	72.73	72.00	71.29	70.59	69.90	69.23
83.91	82.95	82.02	81.11	80.22	79.35	78.49	77.66	76.84	76.04	75.26	74.49	73.74	73.00	72.28	71.57	70.87	70.19
85.06	84.09	83.15	82.22	81.32	80.43	79.57	78.72	77.89	77.08	76.29	75.51	74.75	74.00	73.27	72.55	71.84	71.15
86.21	85.23	84.27	83.33	82.42	81.52	80.65	79.79	78.95	78.13	77.32	76.53	75.76	75.00	74.26	73.53	72.82	72.12



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

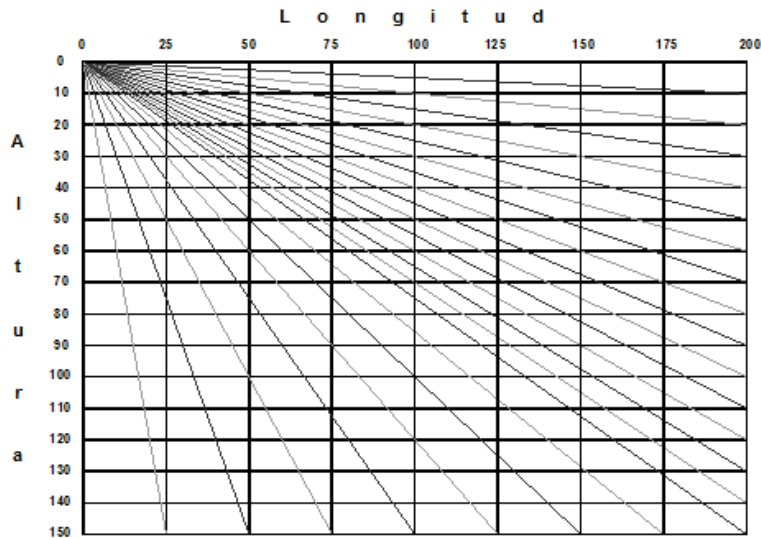
Tabla de referencia para aplicación de factores de depreciación por topografía en relación a su altura entre su longitud

Topografía	Relieve		altura / fondo								
			1.00 - 5.00	5.01 - 10.00	10.01 - 20.00	20.01 - 30.00	30.01 - 40.00	40.01 - 50.00	50.01 - 60.00	60.01 - 70.00	> 70.01
Hundido		Ref.									
		Factor	1.0000	0.9333	0.8667	0.8000	0.7333	0.6667	0.6000	0.5333	0.4667
Elevado		Ref.									
		Factor	1.0000	1.0000	0.9367	0.8700	0.8033	0.7367	0.6700	0.6033	0.5367

Tabla de demeritos por topografía

altura/fondo	Ref.	Hundido		1.00		Elevado		1.07	
		altura	demerito	factor	altura	demerito	factor		
1.00 - 5.00		0	0.00	1.0000	0	0.00	1.0000		
5.01 - 10.00		10	0.07	0.9333	10	0.07	1.0000		
10.01 - 20.00		20	0.13	0.8667	20	0.13	0.9367		
20.01 - 30.00		30	0.20	0.8000	30	0.20	0.8700		
30.01 - 40.00		40	0.27	0.7333	40	0.27	0.8033		
40.01 - 50.00		50	0.33	0.6667	50	0.33	0.7367		
50.01 - 60.00		60	0.40	0.6000	60	0.40	0.6700		
60.01 - 70.00		70	0.47	0.5333	70	0.47	0.6033		
> 70.01		80	0.53	0.4667	80	0.53	0.5367		
altura maxima posible		150			150				

Grafica de Desniveles según su altura por su longitud





**Comprobación depreciación por topografía
(formula contra tabla)**

Pendiente escarpada hacia abajo

$$\text{pendiente (S)} = \frac{a}{b}$$

$$FS = 1 - \frac{2S}{3} = \text{ para } S \leq 1$$

$$FS = 0.333 \text{ para } S > 1$$

valor del terreno

$$VT = (VUS \times ST \times FS)$$

donde:

VT = valor del terreno

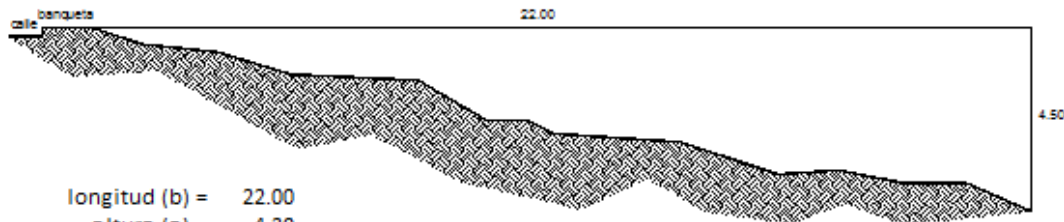
VUS = valor unitario de suelo

ST = superficie de terreno

FS = factor por pendiente

Ejercicio:

conocer su factor de demerito de un predio hundido con una longitud horizontal de 22.00 mts y una altura de 4.30 mts, asi mismo comparar y saber cuanta diferencia existe entre la formula para obtener factor de demerito por topografía y la propuesta de tablas por topografía.



longitud (b) = 22.00
 altura (a) = 4.30

$$\text{pendiente (S)} = \frac{a}{b} = \frac{4.30}{22.00} = 0.195 \text{ para } S \leq 1$$

$$FS = 1 - \frac{2 \cdot 0.20}{3} = \mathbf{0.8697} \text{ factor de demerito por topografía}$$

Altura (metros)	Longitud (metros)											
	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32
2	20.00	16.67	14.29	12.50	11.11	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67	6.25
4	40.00	33.33	28.57	25.00	22.22	20.00	18.18	16.67	15.38	14.29	13.33	12.50
6	60.00	50.00	42.86	37.50	33.33	30.00	27.27	25.00	23.08	21.43	20.00	18.75
8	80.00	66.67	57.14	50.00	44.44	40.00	36.36	33.33	30.77	28.57	26.67	25.00
10	100.00	83.33	71.43	62.50	55.56	50.00	45.45	41.67	38.46	35.71	33.33	31.25
12	120.00	100.00	85.71	75.00	66.67	60.00	54.55	50.00	46.15	42.86	40.00	37.50
14	140.00	116.67	100.00	87.50	77.78	70.00	63.64	58.33	53.85	50.00	46.67	43.75
16	160.00	133.33	114.29	100.00	88.89	80.00	72.73	66.67	61.54	57.14	53.33	50.00
18	180.00	150.00	128.57	112.50	100.00	90.00	81.82	75.00	69.23	64.29	60.00	56.25
20	200.00	166.67	142.86	125.00	111.11	100.00	90.91	83.33	76.92	71.43	66.67	62.50
22	220.00	183.33	157.14	137.50	122.22	110.00	100.00	91.67	84.62	78.57	73.33	68.75
24	240.00	200.00	171.43	150.00	133.33	120.00	109.09	100.00	92.31	85.71	80.00	75.00

Topografía	Relieve		Longitud (metros)		
			1.00 - 5.00	5.01 - 10.00	10.01 - 20.00
Hundido		Ref.			
		Factor	1.0000	0.9333	0.8667

FS = **0.8667**
 factor de demerito por topografía con la propuesta de

Conclusión:

la diferencia entre la formula y la tabla es minima y no representa mayor relevancia o aumento al momento de considerarlo para su analisis.



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

**Comprobación depreciación por topografía
(formula contra tabla)**

Pendiente escarpado hacia arriba

$$\text{pendiente (S)} = \frac{a}{b}$$

$$FS = 1 - \frac{S}{3} = \text{para } S \leq 1$$

$$FS = 0.500 \quad \text{para } S > 1$$

valor del terreno

$$VT = (VUS \times ST \times FS)$$

donde:

VT = valor del terreno

VUS = valor unitario de suelo

ST = superficie de terreno

FS = factor por pendiente

Ejercicio:

conocer su factor de demerito de un predio hundido con una longitud horizontal de 22.00 mts y una altura de 4.30 mts, asi mismo comparar y saber cuanta diferencia existe entre la formula para obtener factor de demerito por topografía y la propuesta de tablas por topografía.



longitud (b) = 22.00
 altura (a) = 4.30

$$\text{pendiente (S)} = \frac{a}{b} = \frac{4.30}{22.00} = 0.195 \quad \text{para } S \leq 1$$

$$FS = 1 - \frac{0.20}{3} = \mathbf{0.9348} \quad \text{factor de demerito por topografía}$$

		Longitud (metros)											
		10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32
Altura (metros)	2	20.00	16.67	14.29	12.50	11.11	10.00	9.09	8.33	7.69	7.14	6.67	6.25
	4	40.00	33.33	28.57	25.00	22.22	20.00	18.18	16.67	15.38	14.29	13.33	12.50
	6	60.00	50.00	42.86	37.50	33.33	30.00	27.27	25.00	23.08	21.43	20.00	18.75
	8	80.00	66.67	57.14	50.00	44.44	40.00	36.36	33.33	30.77	28.57	26.67	25.00
	10	100.00	83.33	71.43	62.50	55.56	50.00	45.45	41.67	38.46	35.71	33.33	31.25
	12	120.00	100.00	85.71	75.00	66.67	60.00	54.55	50.00	46.15	42.86	40.00	37.50
	14	140.00	116.67	100.00	87.50	77.78	70.00	63.64	58.33	53.85	50.00	46.67	43.75
	16	160.00	133.33	114.29	100.00	88.89	80.00	72.73	66.67	61.54	57.14	53.33	50.00
	18	180.00	150.00	128.57	112.50	100.00	90.00	81.82	75.00	69.23	64.29	60.00	56.25
	20	200.00	166.67	142.86	125.00	111.11	100.00	90.91	83.33	76.92	71.43	66.67	62.50
	22	220.00	183.33	157.14	137.50	122.22	110.00	100.00	91.67	84.62	78.57	73.33	68.75
	24	240.00	200.00	171.43	150.00	133.33	120.00	109.09	100.00	92.31	85.71	80.00	75.00

Topografía	Relieve		altura / fondo				
			1.00 - 5.00	5.01 - 10.00	10.01 - 20.00	20.01 - 30.00	30.01 - 40.00
Hundido		Ref.					
		Factor	1.0000	0.9333	0.8667	0.8000	0.7333
Elevado		Ref.					
		Factor	1.0000	1.0000	0.9367	0.8700	0.8033

$$FS = \mathbf{0.9367} \quad \text{factor de demerito por topografía con la propuesta de tabla}$$

Conclusión:

la diferencia entre la formula y la tabla es minima y no representa mayor relevancia o aumento al momento de considerarlo para su analisis.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Superficie

F.A. = 0.25 AB/A + 0.75 A= 150 m2 USO DE SUELO = H4
 donde AB= 120 m2
 :
 A = area del lote por valuar F.A. = 0.25 $\frac{120}{150}$ + 0.75 = **0.950**
 AB = area del lote tipo

No.	lote por valuar m2	H4 120	lote por valuar m2	H2 250	lote por valuar m2	H1 500	lote por valuar m2	H05 1000
1	120	1.0000	250	1.0000	500	1.0000	1,000	1.0000
2	150	0.9500	300	0.9583	550	0.9773	1,050	0.9881
3	200	0.9000	350	0.9286	600	0.9583	1,100	0.9773
4	250	0.8700	400	0.9063	650	0.9423	1,150	0.9674
5	300	0.8500	450	0.8889	700	0.9286	1,200	0.9583
6	350	0.8357	500	0.8750	750	0.9167	1,250	0.9500
7	400	0.8250	550	0.8636	800	0.9063	1,300	0.9423
8	450	0.8167	600	0.8542	850	0.8971	1,350	0.9352
9	500	0.8100	650	0.8462	900	0.8889	1,400	0.9286
10	550	0.8045	700	0.8393	950	0.8816	1,450	0.9224
11	600	0.8000	750	0.8333	1,000	0.8750	1,500	0.9167
12	650	0.7962	800	0.8281	1,050	0.8690	1,550	0.9113
13	700	0.7929	850	0.8235	1,100	0.8636	1,600	0.9063
14	750	0.7900	900	0.8194	1,150	0.8587	1,650	0.9015
15	800	0.7875	950	0.8158	1,200	0.8542	1,700	0.8971
16	850	0.7853	1,000	0.8125	1,250	0.8500	1,750	0.8929
17	900	0.7833	1,050	0.8095	1,300	0.8462	1,800	0.8889
18	950	0.7816	1,100	0.8068	1,350	0.8426	1,850	0.8851
19	1,000	0.7800	1,150	0.8043	1,400	0.8393	1,900	0.8816
20	1,050	0.7786	1,200	0.8021	1,450	0.8362	1,950	0.8782
21	1,100	0.7773	1,250	0.8000	1,500	0.8333	2,000	0.8750
22	1,150	0.7761	1,300	0.7981	1,550	0.8306	2,050	0.8720
23	1,200	0.7750	1,350	0.7963	1,600	0.8281	2,100	0.8690
24	1,250	0.7740	1,400	0.7946	1,650	0.8258	2,150	0.8663
25	1,300	0.7731	1,450	0.7931	1,700	0.8235	2,200	0.8636
26	1,350	0.7722	1,500	0.7917	1,750	0.8214	2,250	0.8611
27	1,400	0.7714	1,550	0.7903	1,800	0.8194	2,300	0.8587
28	1,450	0.7707	1,600	0.7891	1,850	0.8176	2,350	0.8564
29	1,500	0.7700	1,650	0.7879	1,900	0.8158	2,400	0.8542
30	1,550	0.7694	1,700	0.7868	1,950	0.8141	2,450	0.8520
31	1,600	0.7688	1,750	0.7857	2,000	0.8125	2,500	0.8500
32	1,650	0.7682	1,800	0.7847	2,050	0.8110	2,550	0.8480
33	1,700	0.7676	1,850	0.7838	2,100	0.8095	2,600	0.8462
34	1,750	0.7671	1,900	0.7829	2,150	0.8081	2,650	0.8443
35	1,800	0.7667	1,950	0.7821	2,200	0.8068	2,700	0.8426
36	1,850	0.7662	2,000	0.7813	2,250	0.8056	2,750	0.8409
37	1,900	0.7658	2,050	0.7805	2,300	0.8043	2,800	0.8393
38	1,950	0.7654	2,100	0.7798	2,350	0.8032	2,850	0.8377



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

39	2,000	0.7650	2,150	0.7791	2,400	0.8021	2,900	0.8362
40	2,050	0.7646	2,200	0.7784	2,450	0.8010	2,950	0.8347
41	2,100	0.7643	2,250	0.7778	2,500	0.8000	3,000	0.8333
42	2,150	0.7640	2,300	0.7772	2,550	0.7990	3,050	0.8320
43	2,200	0.7636	2,350	0.7766	2,600	0.7981	3,100	0.8306
44	2,250	0.7633	2,400	0.7760	2,650	0.7972	3,150	0.8294
45	2,300	0.7630	2,450	0.7755	2,700	0.7963	3,200	0.8281
46	2,350	0.7628	2,500	0.7750	2,750	0.7955	3,250	0.8269
47	2,400	0.7625	2,550	0.7745	2,800	0.7946	3,300	0.8258
48	2,450	0.7622	2,600	0.7740	2,850	0.7939	3,350	0.8246
49	2,500	0.7620	2,650	0.7736	2,900	0.7931	3,400	0.8235
50	2,550	0.7618	2,700	0.7731	2,950	0.7924	3,450	0.8225
51	2,600	0.7615	2,750	0.7727	3,000	0.7917	3,500	0.8214
52	2,650	0.7613	2,800	0.7723	3,050	0.7910	3,550	0.8204
53	2,700	0.7611	2,850	0.7719	3,100	0.7903	3,600	0.8194
54	2,750	0.7609	2,900	0.7716	3,150	0.7897	3,650	0.8185
55	2,800	0.7607	2,950	0.7712	3,200	0.7891	3,700	0.8176
56	2,850	0.7605	3,000	0.7708	3,250	0.7885	3,750	0.8167
57	2,900	0.7603	3,050	0.7705	3,300	0.7879	3,800	0.8158
58	2,950	0.7602	3,100	0.7702	3,350	0.7873	3,850	0.8149
59	3,000	0.7600	3,150	0.7698	3,400	0.7868	3,900	0.8141
60	3,050	0.7598	3,200	0.7695	3,450	0.7862	3,950	0.8133
61	3,100	0.7597	3,250	0.7692	3,500	0.7857	4,000	0.8125
62	3,150	0.7595	3,300	0.7689	3,550	0.7852	4,050	0.8117
63	3,200	0.7594	3,350	0.7687	3,600	0.7847	4,100	0.8110
64	3,250	0.7592	3,400	0.7684	3,650	0.7842	4,150	0.8102
65	3,300	0.7591	3,450	0.7681	3,700	0.7838	4,200	0.8095
66	3,350	0.7590	3,500	0.7679	3,750	0.7833	4,250	0.8088
67	3,400	0.7588	3,550	0.7676	3,800	0.7829	4,300	0.8081
68	3,450	0.7587	3,600	0.7674	3,850	0.7825	4,350	0.8075
69	3,500	0.7586	3,650	0.7671	3,900	0.7821	4,400	0.8068
70	3,550	0.7585	3,700	0.7669	3,950	0.7816	4,450	0.8062
71	3,600	0.7583	3,750	0.7667	4,000	0.7813	4,500	0.8056
72	3,650	0.7582	3,800	0.7664	4,050	0.7809	4,550	0.8049
73	3,700	0.7581	3,850	0.7662	4,100	0.7805	4,600	0.8043
74	3,750	0.7580	3,900	0.7660	4,150	0.7801	4,650	0.8038
75	3,800	0.7579	3,950	0.7658	4,200	0.7798	4,700	0.8032
76	3,850	0.7578	4,000	0.7656	4,250	0.7794	4,750	0.8026
77	3,900	0.7577	4,050	0.7654	4,300	0.7791	4,800	0.8021
78	3,950	0.7576	4,100	0.7652	4,350	0.7787	4,850	0.8015
79	4,000	0.7575	4,150	0.7651	4,400	0.7784	4,900	0.8010
80	4,050	0.7574	4,200	0.7649	4,450	0.7781	4,950	0.8005
81	4,100	0.7573	4,250	0.7647	4,500	0.7778	5,000	0.8000
82	4,150	0.7572	4,300	0.7645	4,550	0.7775	5,050	0.7995
83	4,200	0.7571	4,350	0.7644	4,600	0.7772	5,100	0.7990
84	4,250	0.7571	4,400	0.7642	4,650	0.7769	5,150	0.7985
85	4,300	0.7570	4,450	0.7640	4,700	0.7766	5,200	0.7981
86	4,350	0.7569	4,500	0.7639	4,750	0.7763	5,250	0.7976
87	4,400	0.7568	4,550	0.7637	4,800	0.7760	5,300	0.7972
88	4,450	0.7567	4,600	0.7636	4,850	0.7758	5,350	0.7967



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

89	4,500	0.7567	4,650	0.7634	4,900	0.7755	5,400	0.7963
90	4,550	0.7566	4,700	0.7633	4,950	0.7753	5,450	0.7959
91	4,600	0.7565	4,750	0.7632	5,000	0.7750	5,500	0.7955
92	4,650	0.7565	4,800	0.7630	5,050	0.7748	5,550	0.7950
93	4,700	0.7564	4,850	0.7629	5,100	0.7745	5,600	0.7946
94	4,750	0.7563	4,900	0.7628	5,150	0.7743	5,650	0.7942
95	4,800	0.7563	4,950	0.7626	5,200	0.7740	5,700	0.7939
96	4,850	0.7562	5,000	0.7625	5,250	0.7738	5,750	0.7935
97	4,900	0.7561	5,050	0.7624	5,300	0.7736	5,800	0.7931
98	4,950	0.7561	5,100	0.7623	5,350	0.7734	5,850	0.7927
99	5,000	0.7560	5,150	0.7621	5,400	0.7731	5,900	0.7924
100	5,050	0.7559	5,200	0.7620	5,450	0.7729	5,950	0.7920
101	5,100	0.7559	5,250	0.7619	5,500	0.7727	6,000	0.7917
102	5,150	0.7558	5,300	0.7618	5,550	0.7725	6,050	0.7913
103	5,200	0.7558	5,350	0.7617	5,600	0.7723	6,100	0.7910
104	5,250	0.7557	5,400	0.7616	5,650	0.7721	6,150	0.7907
105	5,300	0.7557	5,450	0.7615	5,700	0.7719	6,200	0.7903
106	5,350	0.7556	5,500	0.7614	5,750	0.7717	6,250	0.7900
107	5,400	0.7556	5,550	0.7613	5,800	0.7716	6,300	0.7897
108	5,450	0.7555	5,600	0.7612	5,850	0.7714	6,350	0.7894
109	5,500	0.7555	5,650	0.7611	5,900	0.7712	6,400	0.7891
110	5,550	0.7554	5,700	0.7610	5,950	0.7710	6,450	0.7888
111	5,600	0.7554	5,750	0.7609	6,000	0.7708	6,500	0.7885
112	5,650	0.7553	5,800	0.7608	6,050	0.7707	6,550	0.7882
113	5,700	0.7553	5,850	0.7607	6,100	0.7705	6,600	0.7879



Tabla de depreciación por antigüedad y estado de Conservación de las Construcciones

Antigüedad			
Edad del Inmueble	Factor	Edad del Inmueble	Factor
1	0.9937	41	0.6124
2	0.9872	42	0.5997
3	0.9805	43	0.5868
4	0.9738	44	0.5738
5	0.9668	45	0.5605
6	0.9597	46	0.5472
7	0.9524	47	0.5337
8	0.9450	48	0.5200
9	0.9374	49	0.5062
10	0.9297	50	0.4922
11	0.9218	51	0.4780
12	0.9138	52	0.4638
13	0.9055	53	0.4493
14	0.8972	54	0.4347
15	0.8887	55	0.4199
16	0.8800	56	0.4050
17	0.8712	57	0.3899
18	0.8622	58	0.3747
19	0.8530	59	0.3593
20	0.8438	60	0.3438
21	0.8343	61	0.3280
22	0.8247	62	0.3122
23	0.8149	63	0.2962
24	0.8050	64	0.2800
25	0.7949	65	0.2637
26	0.7847	66	0.2472
27	0.7743	67	0.2305
28	0.7638	68	0.2138
29	0.7530	69	0.1968
30	0.7422	70	0.1797
31	0.7312	71	0.1624
32	0.7200	72	0.1450
33	0.7087	73	0.1274
34	0.6972	74	0.1097
35	0.6855	75	0.0918
36	0.6738	76	0.0738
37	0.6618	77	0.0555
38	0.6497	78	0.0372
39	0.6374	79	0.0187
40	0.6250	80	0.0000

vida útil probable de la construcción : 80 años
 coeficiente depreciación estado de conservación : 1

Método de Ross Heidecke

Formula:

$$D = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) \times \text{coef. deprec. edo.}$$

Donde:

- D = factor de depreciación
- x = edad de la construcción
- n = vida útil probable de la construcción

Ejemplo :

$$D = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{5}{80} + \frac{5^2}{80^2} \right) \right) \times 1$$

D = 0.9668 factor de depreciación para el caso de un inmueble con 5 años de edad

Conservación	
Factor de Demerito	
Nuevo	1.00
Bueno	0.92
Regular	0.84
Malo	0.76
Ruinoso	0.40



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Tabla de ajuste por actualización a la Base Gravable

Capitalización por puntos en base a servicios municipales por Colonias (Habitacional)				
Concepto	44	33	22	11
Agua puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Drenaje y Alcantarillado puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Alumbrado Público puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Uso de suelo puntos	comercial	residencial	medio	bajo
Limpia puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Banquetas puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Guarniciones puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Transporte Público puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Centros deportivos o áreas recreativas puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Seguridad pública puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Pavimento, asfalto y/o empedrado puntos	bueno	regular	malo	sin serv.
Sumas	0	0	0	0
Suma total	0			

Estado	Bueno	Regular	Malo	Sin Servicios
Valor Puntos	4	3	2	1

Rango	38 - 44	29 - 37	20 - 28	11 - 19
Factor de Ajuste	0.00200	0.00193	0.00186	0.00180



3.2. Elaborar un manual de procedimientos para las futuras actualizaciones a las tablas de valores de suelo y construcción.

Universo de atención: 1 manual

Propuesta de procedimiento de Actualización a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción

1.- Hacer convenio de colaboración con el Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C. para que realicen los estudios de valores unitarios de suelo y construcción.



2.- La Tesorería Municipal establecerá la metodología a seguir para la actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción.



3.- La Tesorería municipal revisará, dará el Vo. Bo. en conjunto con el Cabildo la propuesta de actualización que hace el Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C., una vez aprobado se envía al Periódico Oficial "Tierra y Libertad" para su publicación.



4.- Sale publicado tanto el manual de valuación como las tablas de valores unitarios de suelo y construcción.





Procedimiento

ESTRUCTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN (INVESTIGACIÓN, ELABORACIÓN, AUTORIZACIÓN Y PUBLICACIÓN)

1.- Propósito:

Establecer la metodología para la actualización de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

2.- Alcance:

En éste procedimiento participan: Tesorería Municipal, Secretaria de Desarrollo Sustentable y Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C.

3.-Referencia:

Oficio de convocatoria al Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C. a la Tesorería Municipal y Secretaria de Desarrollo Sustentable.

4.- Responsabilidad:

Es responsabilidad del Tesorero Municipal la aprobación de este procedimiento.

Es responsabilidad del Cabildo la aprobación de este procedimiento.

Es responsabilidad de la Secretaria de Desarrollo Sustentable hacer llegar al Colegio de Valuadores la Carta Urbana actualizada y demás que se le solicite.

Es responsabilidad del Colegio de Valuadores, la revisión y aprobación de este procedimiento.

5.- Método de Trabajo:

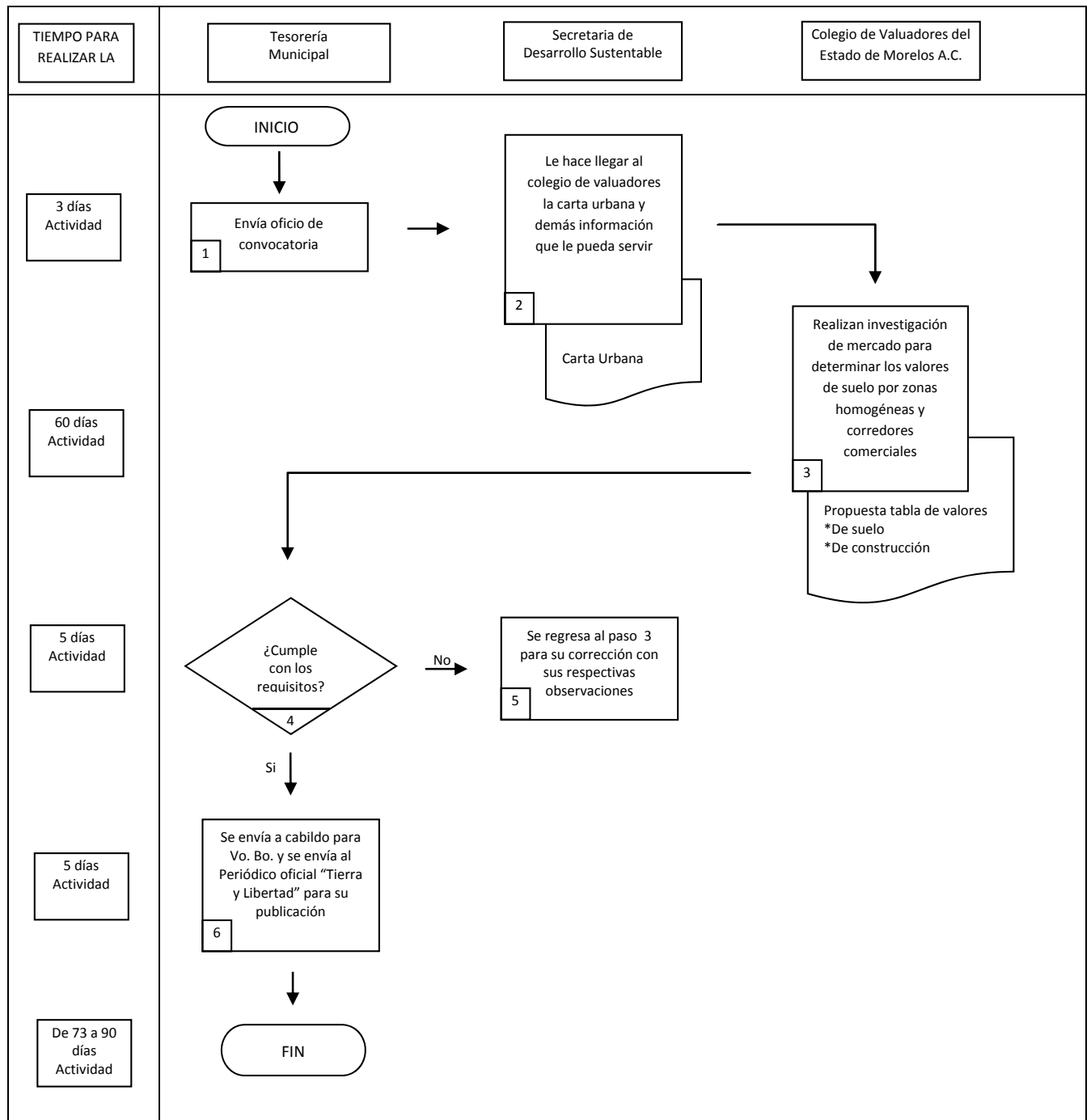
5.1 Diagrama de Flujo

5.2 Descripción de Actividades



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN A LAS TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN





DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES DEL PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

Paso	Responsable	Actividad	Documento de Trabajo
1	Tesorería Municipal	Envía oficio de convocatoria de actualización a las tablas de valores unitarios de suelo y construcción.	Programa de Desarrollo Urbano para el Municipio de Cuernavaca, Morelos
2	Secretaría de Desarrollo Sustentable	Entrega al Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C. la Carta Urbana y demás información que pueda servir para integrar o justificar mejor la	
3	Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C.	Realiza investigación de mercado de suelo y construcción y elabora la propuesta de modificación a las tablas de valores.	Tabla de valores unitarios de Suelo por zonas homogéneas y corredores comerciales y tabla de valores unitarios así como la tipología de las construcciones
4	Tesorería Municipal	Revisa y aprueba los trabajos que presenta el Colegio de Valuadores del Estado de Morelos A.C.	
5	Colegio de Valuadores del Estado de Morelos	Registra y verifica que este completa la documentación.	Copia de escritura, plano verificado en campo y oficio de solicitud.
6	Cabildo	Da el Visto Bueno y lo envía al periódico oficial para que sea publicado	Tabla de valores unitarios de Suelo y Construcción
7	Periódico Oficial "Tierra y Libertad"	Publica de manera oficial las nuevas tablas de valores unitarios para su aplicación.	Tabla de valores unitarios de Suelo y Construcción

Beneficio

Servirá de apoyo técnico tanto para los peritos valuadores externos para su consulta y elaboración de avalúos con fines fiscales, a la junta local Catastral sea el caso de revisión de predios revaluados y al personal técnico encargado de las actualizaciones al padrón Catastral.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

4. Diseño de avalúo Homologado.

4.1. Crear un avalúo homologado que sirva de apoyo a los peritos valuadores externos del Ayuntamiento y un formato de avalúo catastral que sea más justo al momento de realizarlo, considerando el manual de valuación.

Universo de atención: 2 avalúos

logo Ayuntamiento		Síntesis del Avalúo		
... Dando Valor a tu Patrimonio ...				
fecha visita	fecha del avaluo			
22-ene-13	28-ene-13			
Tipo de Inmueble				
Habitacional				
Clave Catastral				
1100 05 026 011				
Ubicación del Inmueble		Geoposicionamiento		
calle y numero	Privada Rio de la Loza	coordenadas geograficas	latitud	longitud
colonia	0		18° 53' 57.55"	99° 10' 23.39"
nomb. Conjunto	Lazaro Cardenas		X	Y
localidad	Cuernavaca	coordenadas UTM	481,760.19	2,089,696.41
municipio	Cuernavaca	altitud	1407	msnm
estado	Morelos	Dimensiones		
Referencia proximidad urbana	intermedia	Indiviso		
clase del inmueble	urbano	%		
Proyecto		Sup. de Terreno privativo		
terminación y/o remodelación	-----	0.00 m2		
vida útil remanente	35	Sup. de Terreno común		
niveles de construcción	1	0.00 m2		
no. recamaras y/o oficinas	2	Superficie (lote de Tipo)		
no. baños	1	0.00 m2		
no. medios baños	ninguno	Superficie Const. Privativa		
cajonas de estacionamientos	ninguno	0.00 m2		
elevador	no hay	Superficie Const. Común		
edades rentables en el conjunto	no contabilizados	0.00 m2		
edades rent. en el condominio	no contabilizados	Sup. Terreno Según Catastro		
Solicitante:	JUAN CARLOS LÓPEZ GARDUÑO	0.00 m2		
Propietario:	JUAN CARLOS LÓPEZ GARDUÑO	Valores Unitarios aplicados al Inmueble		
Proposito del Avalúo:	estimar valor fiscal para pago de ISABI	valor Terreno \$ - m2		
Vo. Bo. del Departamento de Valuación	sello del Depto. de Valuación	valor uni. const. Privativa a) \$ - m2		
		valor uni. const. Común b) \$ - m2		
		valor uni. Inst. Especiales c) \$ - m2		
		valor uni. O. Complementarias d) \$ - m2		
		valor uni. (a+b+c+d) \$ - m2		
		valor uni. de Mercado \$ - m2		
		Renta promedio \$ - m2		
		valor fisico del Terreno \$ 2.00 20.00%		
		valor fisico const. Privativa \$ 2.00 20.00%		
		valor fisico const. Común \$ 2.00 20.00%		
		valor fisico Inst. Especiales \$ 2.00 20.00%		
		valor fisico O. Complementarias \$ 2.00 20.00%		
		enf. de Costos (met. Fisico) \$ 10.00 100.00%		
		enf. Ingresos (met. Cap. Rentas) \$ -		
		valor Catastral \$ -		
		valor comercial en su estado actual \$ -		
		Trecientos noventa y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 m.n.		
Nombre y firma del Valuador	sello del Valuador			



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

I Antecedentes

Valuador:	
Ced. Prof.:	Ced. Prof.:
Solicitante: SONIA DELGADO GARCIA	
Domicilio: priv. Dolores No. 35	Municipio: Jiutepec
Colonia: Lazaro Cardenas	Estado: Morelos
Inmueble que se valúa: CASA-HABITACION	
Domicilio: Privada Rio de la Loza	Fraccionamiento: -----
Colonia: Lazaro Cardenas	Delegacion: Emiliano Zapata
Estado: Morelos	Localidad: Lazaro Cardenas
municipio: Cuernavaca	Rég. propiedad: Privado
No. cta. predial: 1100 05 026 011 fracción "A"	No. Cta. agua: no proporcionada
fecha avalúo: 28-ene-13	
Propietario: SONIA DELGADO GARCIA	
Domicilio: Privada Rio de la Loza	Estado: Morelos
Colonia: Lazaro Cardenas	Delegacion: -----
objeto del avalúo: act. Catastral	
opósito o destino del avalúo: estimar valor fiscal para pago de ISABI	

II Características Urbanas de la Zona

Ubicación gral. dentro de la ciudad:	zona norte del centro de población o municipio de Jiutepec.
Clasificación de zona y clave (según autoridad local):	H-3 Habitacional 45 viv/ha
Usos del suelo actuales observados en la zona inmediata:	Habitacional
Uso del suelo autorizado para la zona según planes de desarrollo urbano:	H-3 Habitacional
Índice saturación en la zona:	100%
Densidad de población:	Población de arraigo en la zona normal y la flotante se aprecia normal formada principalmente por visitantes en tránsito.
Nivel socioeconómico:	Medio, medio alto.
Contaminación ambiental:	Media, producida por vehículos automotores en humo y ruido.
construcción dominante:	casas en uno y dos niveles, así como conjuntos habitacionales verticales con proyecto definido.
Servicios públicos:	agua potable, electrificación, vialidad interior 12.00 mts. asfaltada, telefonía área sobre postes de madera, recolección de desechos sólidos.
Equipamiento urbano:	Escuelas, templos, mercado, tiendas, bancos, parques, canchas deportivas, Relativamente cerca.
Vías de acceso e importancia de las mismas:	a un radio de 700 mts con Boulevard Cuauhnahuac y en un radio de 3.7 kms con autopista Mexico Acapulco.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

III Del Terreno

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación:

a 350 metros con av. Alvaro Obregon y en radio de 3.5 km con Autopista Mexico- Acapulco

Topografía y configuración: sin pendiente

Características panorámicas:	Servidumbres y/o restricciones:
zona habitacional de interes medio y residencial.	

Medidas y colindancias según: plano catastral certificado

Medidas y colindancias del terreno:

AL NORTE : en 19.54 mts y colinda con	Indiviso	%
AL ORIENTE : en 28.46 mts y colinda con	Sup. área priv.	543.00 m2
AL SUR : en 18.55 mts y colinda con	Sup. área común	0.00 m2
AL PONIENTE : en 28.81 mts y colinda con	Total	543.00 m2



MACROLOCALIZACIÓN

MICROLOCALIZACIÓN

Croquis esquemático del Inmueble





Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

IV Descripción General y Uso del Inmueble

Uso actual y distribución del inmueble:

casa habitación construida en un nivel, consta de 2 recambras, cocina -comedor, estancia, baño, estacionamiento para dos autos y patio de servicio

TIPO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN DATOS MUNICIPALES					
Sup. Const. Privativa	POR SU TIPO	CALIDAD DEL PROYECTO	POR SU PERIODO	CLASIFICACION	ESTILO
100.00	Habitacional	Regular	Actual	Autoconstrucción	indefinido
ESTADO DE CONSERVACION:		en estado regular			
edad aprox.	15 años	vida útil remanente	35 años		

V Elementos de la Construcción

a).- OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimentación: Se presupone por el tipo de construcción que es mampostería de piedra

Estructura: A base de, castillos y cadenas de concreto armado

Muros: Divisorios de block junteados con mortero cemento arena

Entrepisos: no existe entrepiso

Techos: sin aplanados

Azoteas: impermeabilizada a base de solventes en color terracota

Bardas: aparente pintada en color rojo

b).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

Aplanados: Con mortero, cemento-cal-arena, acabado fino acabado pulido

Pisos: de loseta ceramica de segunda

Plafones: -----

zoclos: sin zoclo

laminados: -----

Escaleras: sin escaleras

Pintura: vinilica

recubrimientos especiales: ninguno

c).- CARPINTERIA:

puertas: sin puertas de madera

d).- INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA:

Tubería y equipo: tubería de cobre y galvanizada, diferentes diámetros para suministro de agua fría y caliente, bajadas sanitarias de PVC

Muebles sanitarios: Blancos línea económica, regadera y accesorios de línea económica

e).- INSTALACION ELECTRICA:

Ocultas con tubería poliducto, acometida bifásica.

f).- PUERTAS Y VENTANERIA:

Cancelaría de herrería, puertas en exteriores de herrería

g).- VIDRIERIA:

Vidrios de 4 mm de espesor, en ventanas y puertas

h).- CERRAJERIA:

del País

i).- FACHADA:

aparente pintada en color rojo

j).- INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCES

ninguno

k).- ALBERCA:

ninguno

m).- OTROS:

ninguno



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

VI Enfoque de Costos o Método Físico o Directo

Num.	Telefono	Colonia de Ubicación	Valor de Oferta	Terreno M2	Valor Unitario	Fact. Homo	V. Unitario Final
1	44 31 36 63 97	San Anton	3,300,000.00	1,843.00	1,790.56	1.00	1,790.56
2	777 311 74 11	San Anton	3,500,000.00	1,951.00	1,793.95	1.00	1,793.95
3	777 169 87 63	San Anton	1,640,000.00	700.00	2,342.86	1.00	2,342.86
valor promedio							1,975.79

a) calculo terreno

Ref.	uso de suelo	profundidad	frente	area	topografia	tipo	resultante
1	Fus= 0.924	Fub= 1.000	Ffr= 1.000	Ffo= 1.000	Fsu= 0.842	Fto= 0.867	Fre= 0.674

fraccion	superficie m2	v. unitario	coeficiente	motivo de coeficiente	valor resultante	importe
1	543.00	1,975.79	0.674	resultante	\$ 1,332.59	\$ 723,596.75
TOTAL					\$	723,596.75
10.00%					Indiviso	\$ -

b) calculo construccion

sup. m2	fracc.	VRN	factor edad	factor conserv.	factor result	VNR	valor principal
93.00	I	\$ 3,500.00	0.9000	0.7600	0.68	\$ 2,394.00	\$ 222,642.00
58.00	II	\$ 2,400.00	0.8400	0.4000	0.34	\$ 806.40	\$ 46,771.20
151.00	m2				subTOTAL	\$ 1,600.20	\$ 269,413.20

c) instalaciones especiales

concepto	Cant	Uni	VRN	factor edad	factor conserv	factor result	VNR	valor principal
	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -	\$ -
	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -	\$ -
			0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -	\$ -
			0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -	\$ -
subTOTAL							\$ -	\$ -

c. 1) obras complementarias

concepto	Cant	Uni	VRN	factor edad	factor conserv	factor result	VNR	valor principal
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	\$ -
subTOTAL							\$ -	\$ -

valor total de las instalaciones especiales y obras complementarias: \$ 269,413.20

superficie total de las construcciones: 151.00 m2

suma a + b + c + c.1 = \$ 269,413.20



logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

VII Resumen y Conclusión

El presente avalúo constituye una estimación de valor para uso del propósito expresado en la caratula del mismo, por lo tanto carece de validez si es utilizado para otros fines.

El presente avalúo se realiza siguiendo las normas vigentes emitidas por la autoridad catastral local o fiscal en su caso, así como, la utilización del Manual de Valuación y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, según el alcance del avalúo en función del propósito del mismo.

La determinación del valor Catastral del inmueble se realizó mediante el análisis y ponderación del estado físico del inmueble.

Valor Catastral	\$	-
Valor Físico o Directo	\$	-
Valor Capitalización	\$	-
Valor Fiscal	\$	-

con letra: Trecientos noventa y cinco mil seiscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 m.n.

Nota:

Esta cantidad representa el valor del inmueble al día: **28-ene-13**

y tendrá una vigencia de : **seis meses**

el presente dictamen consta de un total de 7 hojas numeradas del 1 al 7.



sello

Perito Valuador

el presente dictamen valuatorio no tendrá validez para ningún fin distinto al especificado en la caratula del mismo así como si carece de la firma del Director General de Recaudación



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

logo Ayuntamiento

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Firma y sello del Valuador

VIII Reporte Fotografico

fachada principal

acceso principal

fachada principal

acceso principal

ortofoto ubicación del condominio

pag. 7



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada



TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACIÓN



CLAVE CATASTRAL		AVALÚO CATASTRAL				FECHA DE ELABORACIÓN	
1100 07 007 003						18/08/2014	
MUNICIPIO		LOCALIDAD COLONIA		UBICACIÓN DEL PREDIO			
Cuernavaca		Manantiales		Av. Manantiales 47			
PROPIETARIO		LOCALIDAD COLONIA		DOMICILIO			
Perez Nieves Consuelo		Manantiales		Av. Manantiales 47			
SUP. TERRENO PRIV.	SUP. TERRENO COMUN.	VALOR DEL TERRENO	SUP. CONSTRUCCIÓN	SUP. CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL	
643.00 M2	0.00 M2	\$ 771,600.00	231.00 M2	0.00 M2	\$ 462,000.00	\$ 1,233,600.00	

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO	LOTE TIPO		VALOR MAXIMO		VALOR MINIMO		CLASIFICACIÓN	USO DE SUELO
			0	M2	M2	M2				
643.00	643.00	\$ 1,200.00	FACTORES							
			AREA	TOPOGRAFIA	U. SUELO	FRENTE	RESULTAN	VALOR RESULTANTE		
			Fa= 1.000	Fto= 1.000	Fus= 1.000	Ffr= 1.000	Fre= 1.000	\$ 1,200.00		
			Fa=	Fto=	Fus=	Ffr=	Fre= 0.00	\$ -		
SUBTOTAL TERRENO: \$ 771,600.00										

a.1 Construcción									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CLASE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2	FACTORES			VALOR RESULTANTE M2	IMPORTE	
Habitacional		\$ 2,000	231.00	Fa= 1.000	Fc= 1.000	Fe= 1.000	\$ 2,000.00	\$ 462,000.00	
				Fa= 1.00	Fc= 1.00	Fe= 1.00	\$ -	\$ -	
				Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
			231.00 m2				SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN: \$ 462,000.00		

a.2 Complementarias									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CLAVE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2	FACTORES			VALOR RESULTANTE	IMPORTE	
				Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
				Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
				Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
			0.00 m2				SUBTOTAL COMPLEMENTARIAS: \$ -		

a.3 Especiales Adicionales									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CLAVE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2	FACTORES			VALOR RESULTANTE	IMPORTE	
		\$ -	0.00	Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
		\$ -	0.00	Fa=	Fc=	Fe= 0.00	\$ -	\$ -	
			0.00 m2				SUBTOTAL ESPECIALES ADICIONALES: \$ -		

superficie total a.1 + a.2 + a.3 = 231.00 m2 **SUBTOTAL a.1 + a.2 + a.3: \$ 462,000.00**

VALOR ANTERIOR: \$ 276,437.00 **VALOR FISCAL: \$ 1,233,600.00**
fecha del avalúo 29/01/2001 **fecha del avalúo 18/08/2014**
CANT. CON LETRA: Un millón doscientos treinta y tres mil seiscientos pesos 00/100 m.n.

OBSERVACIONES:
 Este avalúo cancela al anterior, por actualización de valores de conformidad con lo que establece el artículo 94 Ter-1 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos. "El valor catastral se actualizará cada dos años. Las autoridades fiscales deberán actualizarlo de conformidad con lo previsto en la Ley Catastral Municipal para el Estado de Morelos, o bien por el contribuyente, mediante los formatos que autorice la autoridad competente. Si es determinado el valor por el contribuyente, este valor servirá de base de tributación y estará sujeto a comprobación de la autoridad catastral. Una vez iniciado el procedimiento por la autoridad catastral o por el contribuyente, sólo procederá su actualización por el procedimiento optado".
 "La presentación por el contribuyente de los formatos a que se refiere el párrafo anterior, se hará dentro del mes de enero del año inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral; su incumplimiento dará lugar a que la autoridad fiscal establezca la sanción pecuniaria de conformidad con lo dispuesto en el título VI, capítulo I, del Código Fiscal para el estado de Morelos".
 "El contribuyente no podrá declarar un valor inferior al catastralmente registrado salvo los casos previstos en la ley de catastro municipal para el estado Morelos".

Así mismo, el ARTÍCULO 94 Ter-2, de la misma ley anterior dice: "El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esta Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada".
 "En la determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de Construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas".

"Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará sobre el valor más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada".
 "Las Tesorerías Municipales, establecerán las reglas de carácter general para práctica de avalúos. Para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen. No producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan los requisitos a que refiere este artículo".

ARTÍCULO 94 Ter-3.- "Los Municipios, por conducto de las autoridades fiscales, se reservan el derecho de revisar los avalúos que se emitan por la celebración de los actos que gravan esta Ley. En consecuencia las autoridades fiscales quedan facultadas para practicar u ordenar se practique avalúo sobre el o los inmuebles materia de los actos debiendo referirlo a la fecha de celebración".

El Artículo 71 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, dice al respecto: "La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- I.- Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad municipal;
- II.- Por avalúo directo realizado por perito valuador, autorizado por la autoridad municipal correspondiente, a solicitud del contribuyente;
- III.- Valuación directa conforme a los instructivos aprobados; y
- IV.- Determinación del valor en base a la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación no podrá efectuarse considerando lo que notifique en término de lo dispuesto por los artículos 19, 79, 109, 110 y 111 de los procedimientos administrativos de las notificaciones del código fiscal del estado de Morelos.

POR MEDIO DE LA PRESENTE QUE SE DEJA EL _____ DE _____ DEL 20 _____ SIENDO LAS _____ HORAS, DEJÁNDOSE EN PODER DE _____ QUIEN DIJO SER _____

NOTIFICADOR

FIRMA DEL NOTIFICADO

elaboro

Director General de Catastro
reviso

Tesorero Municipal
Autorizo

PAG 1/1

Beneficio

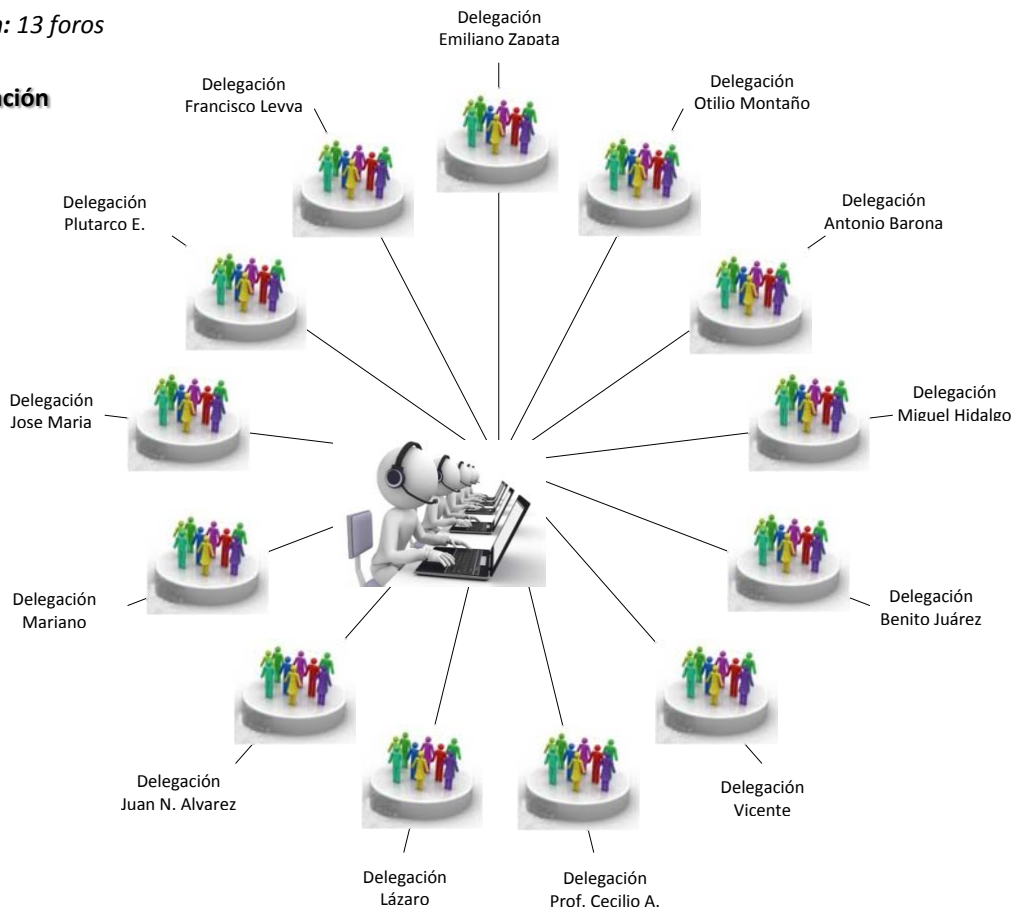
Reducción y control de tiempo de revisión de avalúos por ABIS, ahorro de papel, avalúo homologado.

5. Estrategias de Actualización general a las Bases Gravables.

5.1. Realizar foros de información ciudadana que permitan una cultura de pago de Impuesto Predial, educación y participación, exponiendo la metodología que determinara la actualización a las bases gravables, así como, la importancia y el beneficio que obtendremos.

Universo de atención: 13 foros

Foros de Información Ciudadana



Se pretende realizar el mismo día los 13 foros de información ciudadana, llevando un control o monitorio desde un centro de acopio ubicado en oficinas de Tesorería.

Estará conformado cada foro informativo por:

- Un valuador
- Un abogado
- Un representante del municipio
- Un representante de la Sociedad

Acción + Educación + Participación

=

Fortalecimiento Municipal

Beneficio

Conocer como ciudadano la importancia, beneficios, mitos y realidades de una actualización masiva.



6. Estrategias de Recaudación del Impuesto Predial.

6.1. Para motivar el pago del Impuesto Predial realizar lo siguiente:

- Rifar un automóvil que sea exhibido en el estacionamiento de tesorería y que el número del boleto sea el número del recibo de cada contribuyente cumplido.
- Ver la posibilidad con las Universidades privadas de hacer convenios y que su impuesto sea pagado con becas escolares y que estas sean otorgadas a alumnos de excelencia y de escasos recursos.
- Para el centro histórico, centros de barrios y/o los 12 pueblos que se encuentran distribuidos en el municipio, a los propietarios de los predios solicitarles que el pago del impuesto predial sea en especie es decir, que se desarrollen programas de imagen urbana, tales como; el remozamiento de fachadas, arreglo de banquetas, camellones, áreas verdes y rescate de espacios públicos, creando convenios y comités que vigilen y den seguimiento, con la participación de los gremios de Arquitectos, Ingenieros Civiles y Valuadores.
- Que un porcentaje de las contribuciones sean destinadas para realizar de manera programada obras de beneficio social como; pavimentación de calles, alumbrado público, drenaje y alcantarillado, banquetas, guarniciones, etc. con el objeto de que vean los ciudadanos el beneficio inmediato de sus contribuciones.

Universo de atención: estrategias 4

Beneficio

Credibilidad y motivación por medio de estímulos no solo por descuentos al predial sino también por rifas y mejoramiento de imagen urbana a centros de barrios, a los 12 pueblos y centro histórico.



Capítulo V

Beneficios para el Ayuntamiento:

- Fortalecimiento financiero del Municipio.
- Incremento en los ingresos municipales mediante la aplicación de Bases Gravables cercanas a valores comerciales.
- Emitir padrones catastrales y de contribuyentes con información veraz y actualizada que permita diseñar programas de fiscalización, desarrollo urbano municipal, mejoramiento de los servicios públicos y proyectos.
- Se deja de tener fugas de ingresos por concepto de actualización de valores a discreción, al contar actualmente con una tabla de valores de suelo con valores máximos y mínimos.
- Estrategias de recaudación más justas y equitativas.
- La Tesorería Municipal, llevaría a cabo programas de barrido de campo que permitan ordenar y controlar el padrón de contribuyentes y catastral en cuanto al cobro del impuesto predial, rezago, uso de suelo, licencias de funcionamiento, régimen en condominio, construcciones omisas y licencias de construcción.
- Se podrán hacer actualizaciones generales cada 2 años o cada que entra una Administración, considerando el manual de procedimientos para la actualización de la tabla de valores de suelo y construcción, de esta manera sería progresiva, mejora el control y cálculo del presupuesto anual.

Beneficios para el Contribuyente:

- Certeza al valor de la propiedad raíz ya que estarían cercanos al valor comercial.
- Se evita un cobro por concepto de Impuesto Predial indebido o injusto.
- Se agilizan los trámites y por consecuencia los tiempos por concepto de usos de suelo, ya que la misma base de datos tendrá el uso de suelo de manera informativa.
- Credibilidad y confianza por procedimientos administrativos.
- Se dotaría de servicios municipales a aquellas colonias que lo necesiten de manera programada, así como del mantenimiento o reparaciones del mismo.



Conclusión

La Tesorería Municipal a través de la Dirección de Recaudación del Impuesto Predial, habrá de ser el área responsable de realizar el estudio, análisis y propuesta de actualización a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, por ser el área responsable de la actualización al padrón de contribuyentes, revisión y cobro por concepto de Impuesto Predial, cobro de Impuesto por Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), además es el que propone estrategias de cobro por rezago y contribuyentes cumplidos, por estas razones también es necesario y de prioridad que se tenga un área especializada en revisión, actualización, control y seguimiento a las Bases Gravables.

El resultado de las acciones nos dará el beneficio de contar con Bases Gravables confiables, seguras, justas y equitativas, al contar con datos veraces, actualizados y personalizados, de esta manera **Todos le damos valor** y condiciones de fortalecimiento al municipio con la participación de los sectores Privado, Social e Institucional.

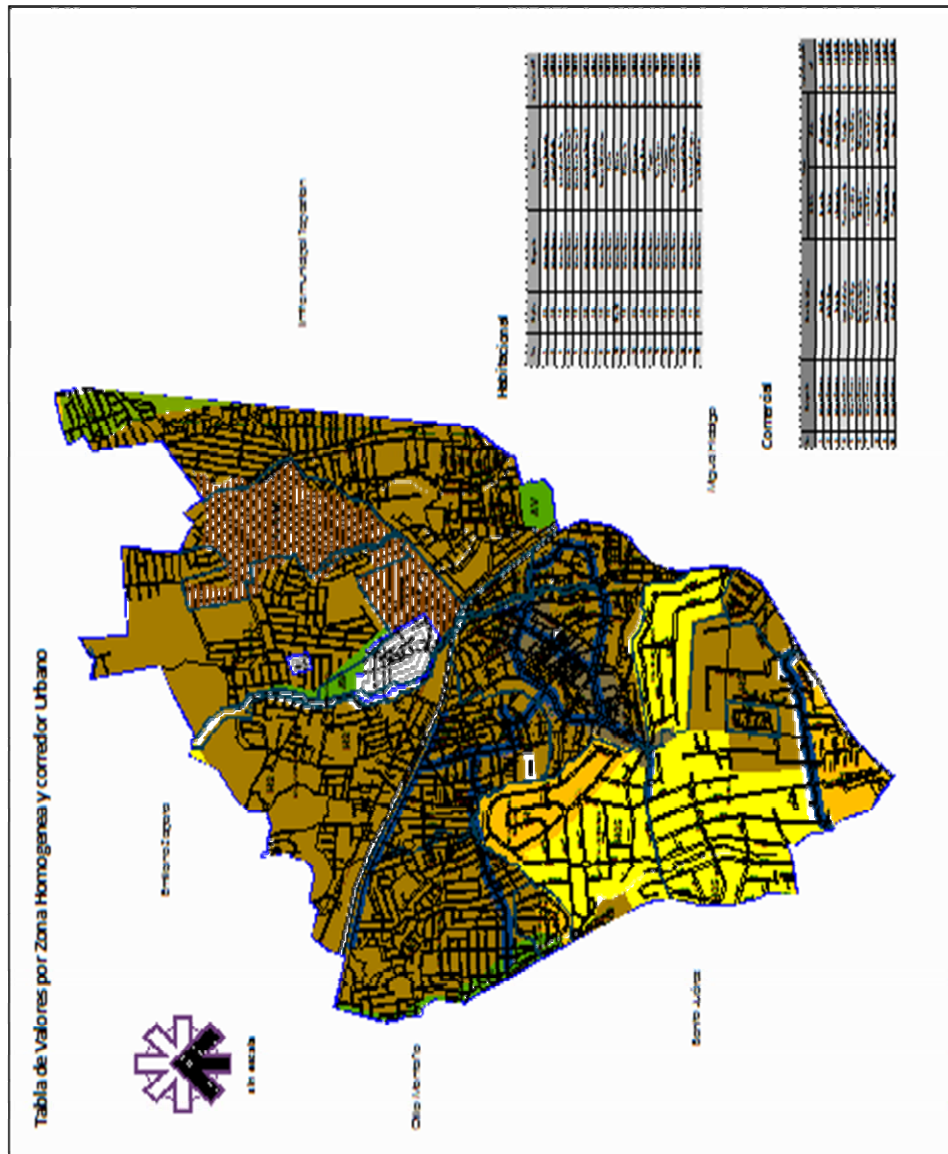
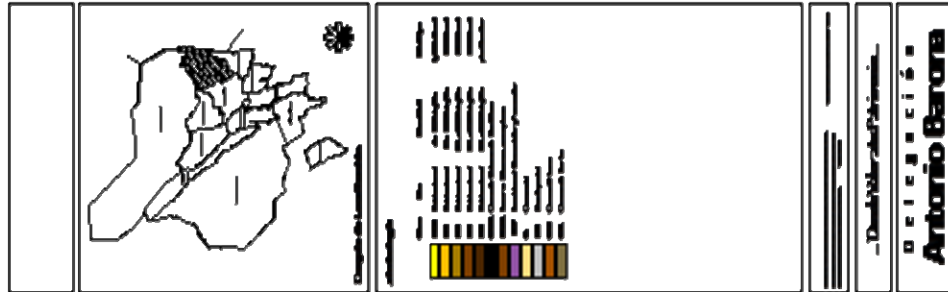


Cronograma de Ejecución

Acción	Unidad de medida	Cantidad	CRONOGRAMA											
			2013	2014										
			N O V	D I C	E N E	F E B	M A R	A B R	M A Y	J U N	J U L	A G O	S E P	O C T
1. Estudio de Mercado de Valores Unitarios de Suelo por zona Homogénea y Corredor Urbano de Uso Mixto, así como, el estudio de valores unitarios de las Construcciones.														
1.1. Determinar el valor unitario de suelo por zona homogénea,	Colonia	219												
1.2. Determinar el valor unitario de suelo, estableciendo un mecanismo	Corredor	70												
1.3. Revisar y actualizar las tipologías de la construcción aprobadas en el	Tipología	26												
1.4. Revisar el art. 93 Bis-5 para establecer tasas diferentes tomando en	Colonias	219												
2. Propuesta de actualización a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.														
2.1. Elaborar y/o diseñar una tabla de Valores unitarios por zona	Tabla	1												
2.2. Elaborar y/o diseñar una tabla de valores unitarios por corredor	Tabla	1												
2.3. Propuesta de actualización a las Tablas de Valores Unitarios de	Tabla	1												
2.4. Propuesta de reforma al Artículo 93-bis 5 tasa Impositiva.	Tabla	1												
3. Elaboración de Manual de Valuación.														
3.1. Establecer un manual de valuación que sirva de apoyo para	Manual	1												
3.2. Elaborar un manual de procedimientos para las futuras	Manual	1												
4. Diseño de avalúo Homologado.														
4.1. Crear un avalúo homologado que sirva de apoyo a los peritos	avalúo	1												
5. Estrategias de Actualización general a las Bases Gravables. (entregable solo por escrito)														
5.1. Realizar foros de información ciudadana que permitan una cultura	foros	13												
6. Estrategias de Recaudación del Impuesto Predial. (entregable solo por escrito)														
• Rifar un automóvil que sea exhibido en el estacionamiento de tesorería	Estrateria	1												
• Ver la posibilidad con las Universidades privadas de hacer convenios y	Estrategia	1												
• Para el centro histórico, centros de barrios y/o los 12 pueblos que se	Estrategia	1												
• Realizar de manera programada obras de beneficio social como;	Estrategia	1												



Anexos Gráficos

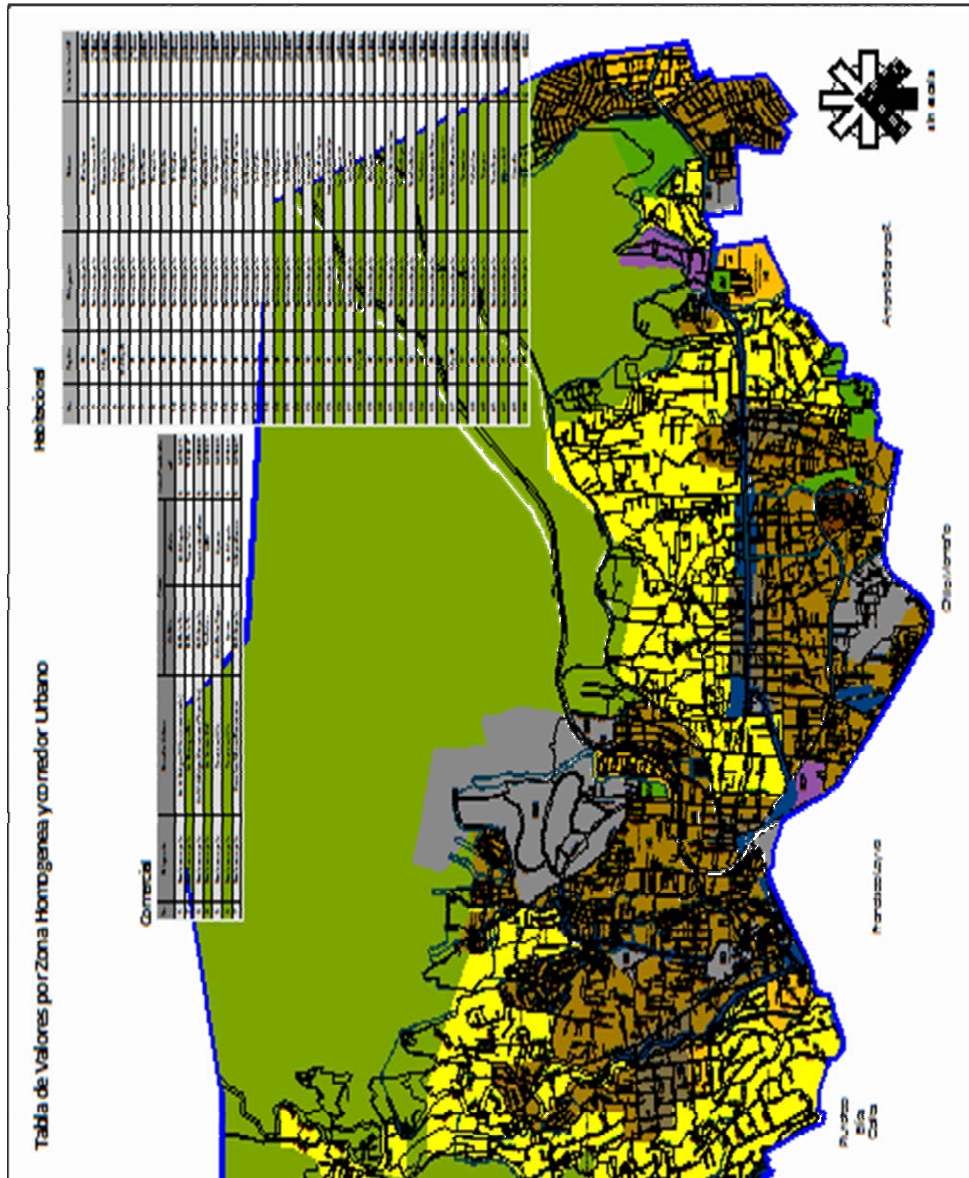




Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada





Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Croquis de Localización

simbología

Clima	Uso	Densidad	Límite
CS	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS1	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS2	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS3	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS4	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS5	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS6	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS7	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS8	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS9	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS10	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS11	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS12	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS13	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS14	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS15	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS16	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS17	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS18	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS19	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²
CS20	Centro de Puebla	0.40	1.000.000 m ²

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

Delegación
Francisco Leyva

Comercial

Clase	Descripción	Valor Unitario
1	Edificios comerciales	1.000.000
2	Edificios comerciales	1.000.000
3	Edificios comerciales	1.000.000
4	Edificios comerciales	1.000.000
5	Edificios comerciales	1.000.000
6	Edificios comerciales	1.000.000
7	Edificios comerciales	1.000.000
8	Edificios comerciales	1.000.000
9	Edificios comerciales	1.000.000
10	Edificios comerciales	1.000.000
11	Edificios comerciales	1.000.000
12	Edificios comerciales	1.000.000
13	Edificios comerciales	1.000.000
14	Edificios comerciales	1.000.000
15	Edificios comerciales	1.000.000
16	Edificios comerciales	1.000.000
17	Edificios comerciales	1.000.000
18	Edificios comerciales	1.000.000
19	Edificios comerciales	1.000.000
20	Edificios comerciales	1.000.000

Habitacional

Clase	Descripción	Valor Unitario
1	Edificios habitacionales	1.000.000
2	Edificios habitacionales	1.000.000
3	Edificios habitacionales	1.000.000
4	Edificios habitacionales	1.000.000
5	Edificios habitacionales	1.000.000
6	Edificios habitacionales	1.000.000
7	Edificios habitacionales	1.000.000
8	Edificios habitacionales	1.000.000
9	Edificios habitacionales	1.000.000
10	Edificios habitacionales	1.000.000
11	Edificios habitacionales	1.000.000
12	Edificios habitacionales	1.000.000
13	Edificios habitacionales	1.000.000
14	Edificios habitacionales	1.000.000
15	Edificios habitacionales	1.000.000
16	Edificios habitacionales	1.000.000
17	Edificios habitacionales	1.000.000
18	Edificios habitacionales	1.000.000
19	Edificios habitacionales	1.000.000
20	Edificios habitacionales	1.000.000

Tabla de Valores por Zona Homogenea y corredor Urbano

... Dando Valor a tu Patrimonio ...

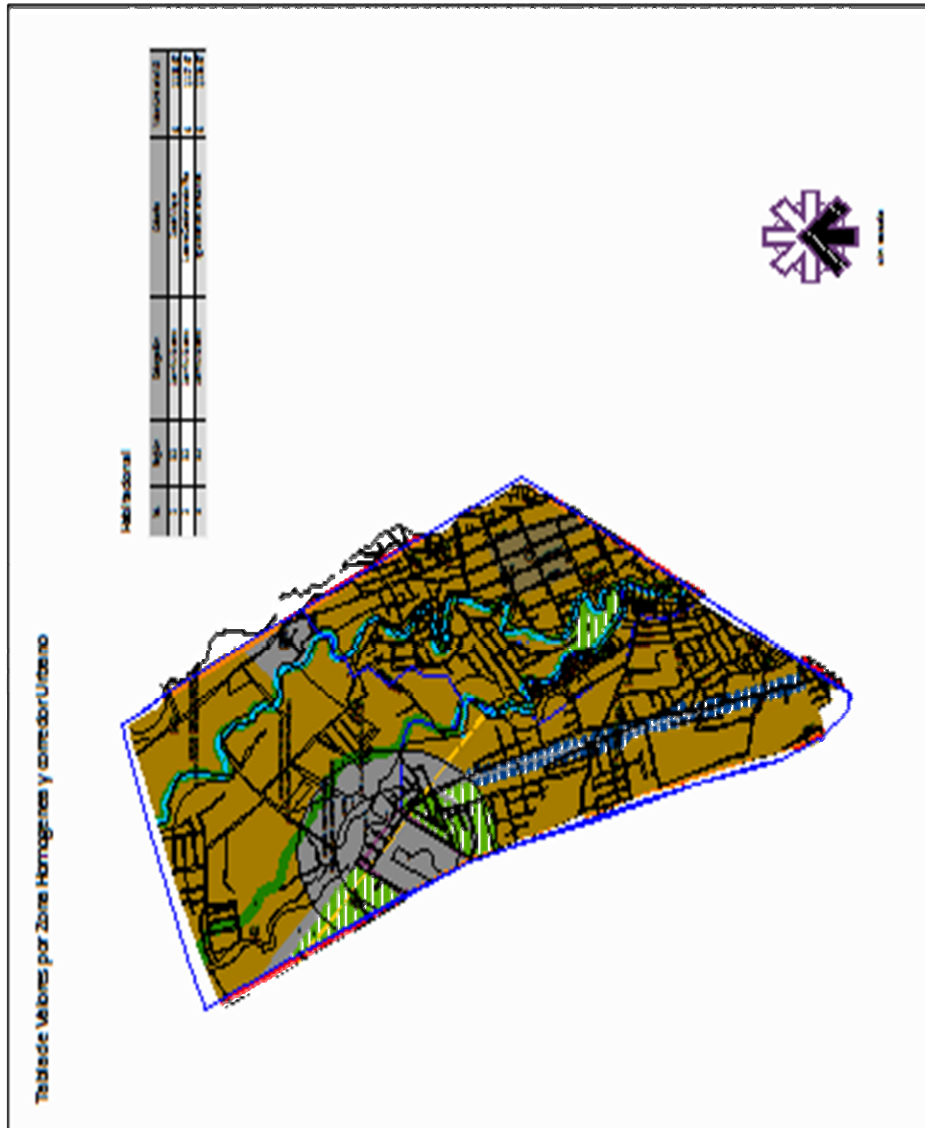
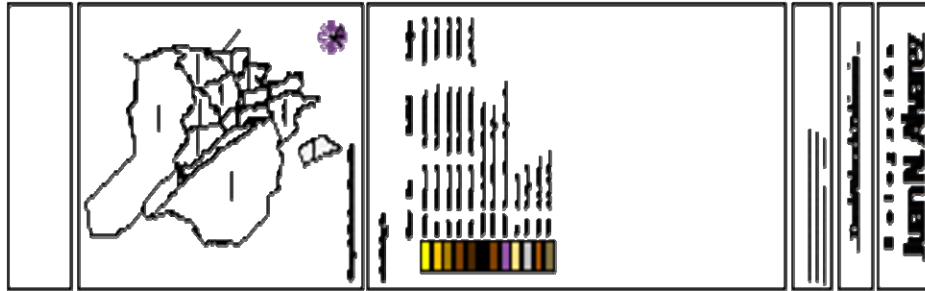
Delegación
Francisco Leyva



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

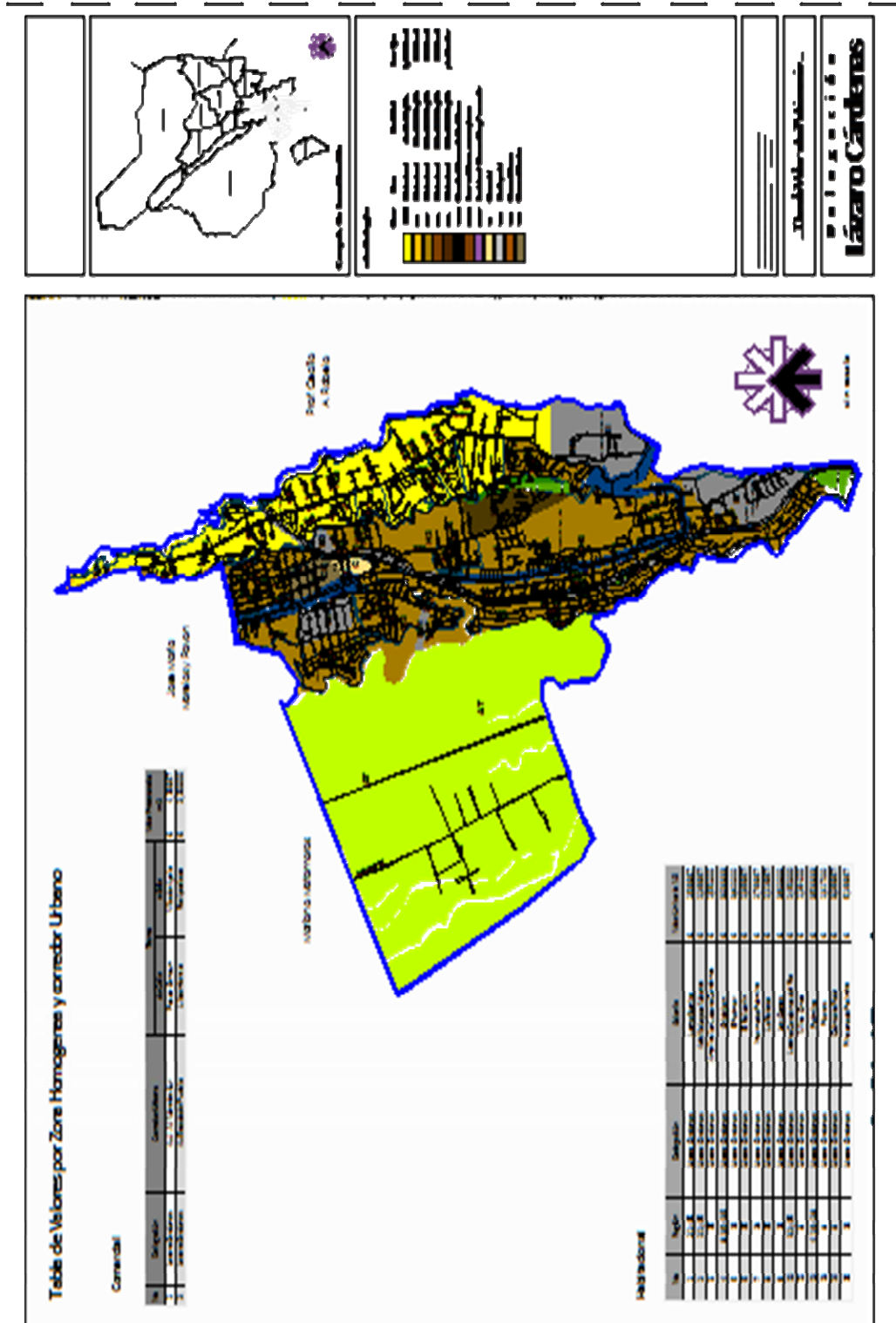




Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

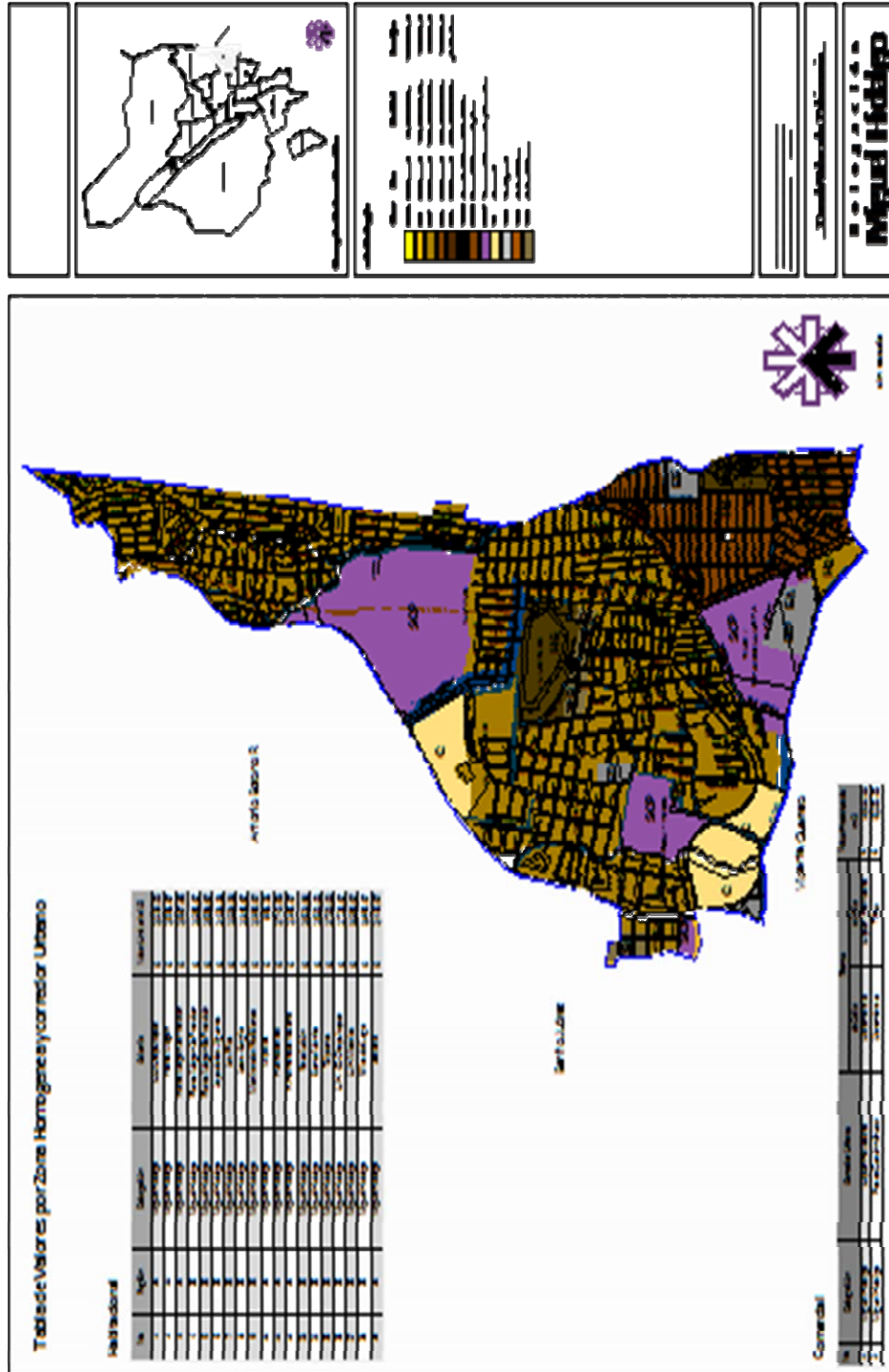




Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
Facultad de Ingeniería
Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada





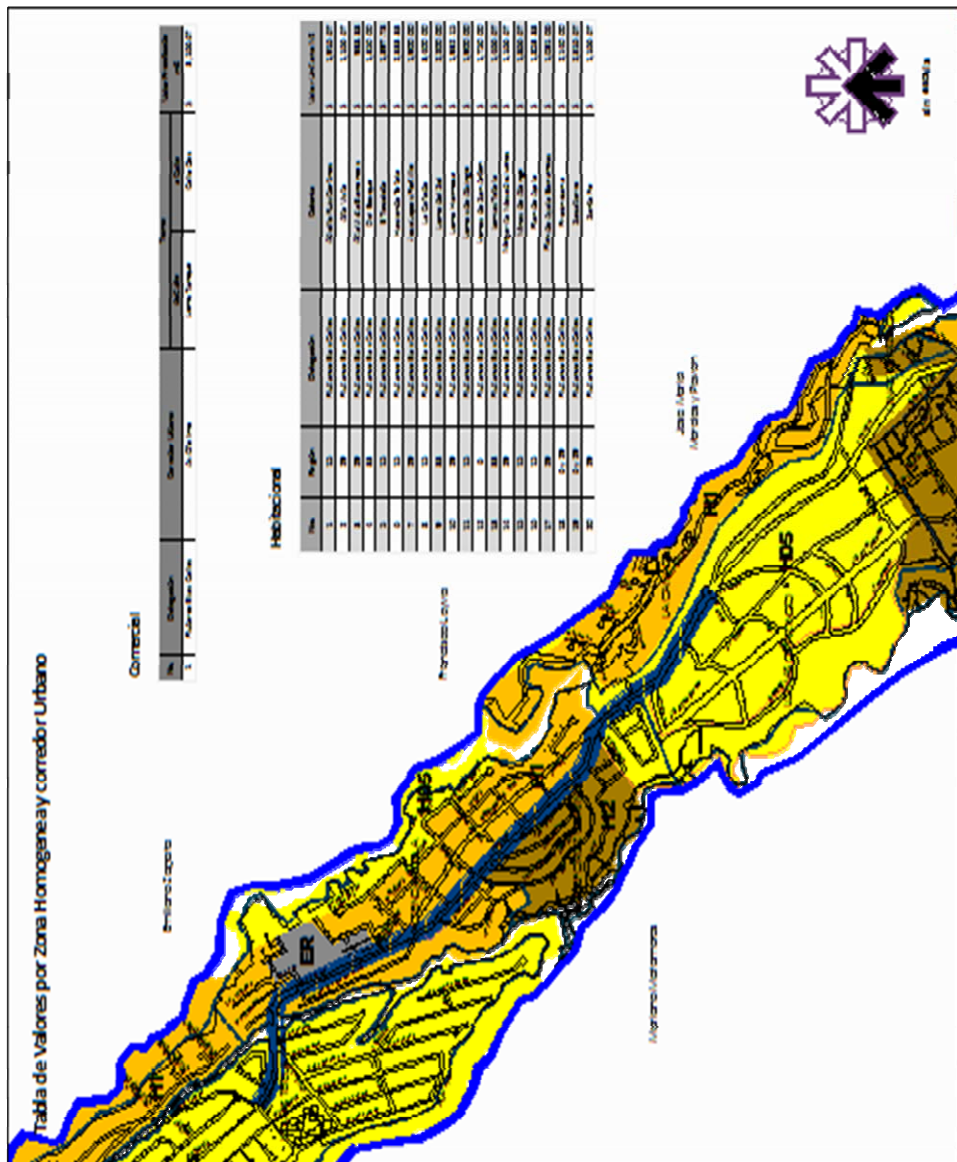
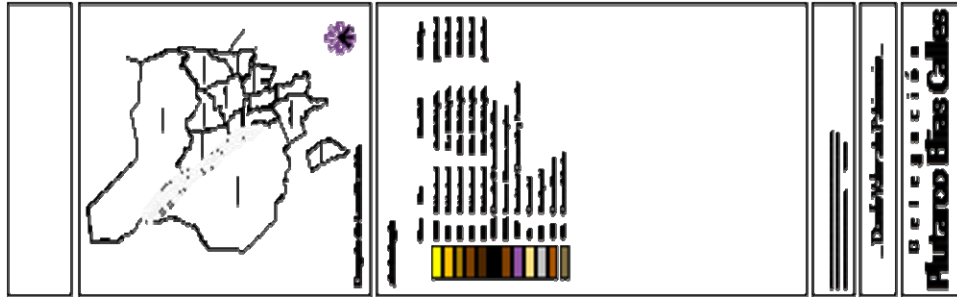
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada





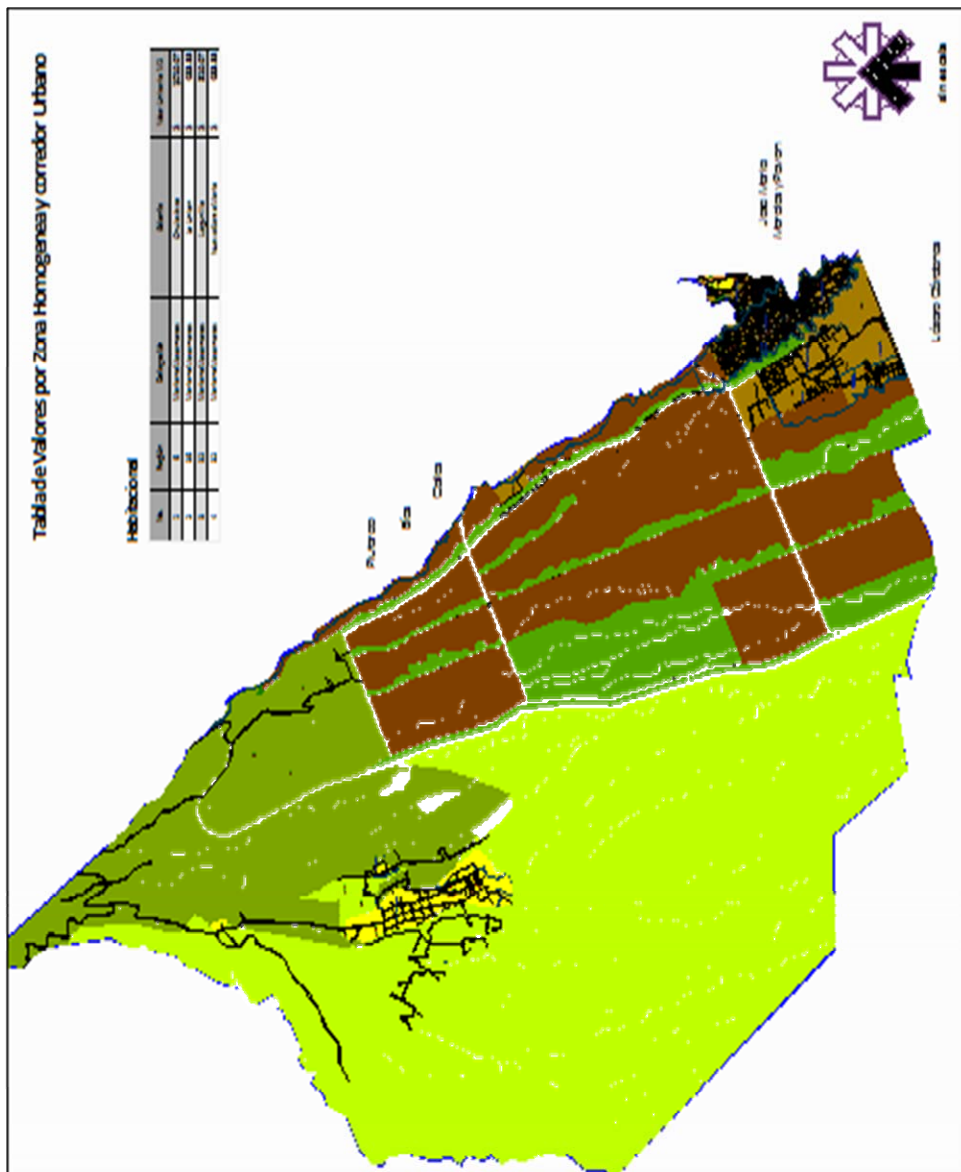
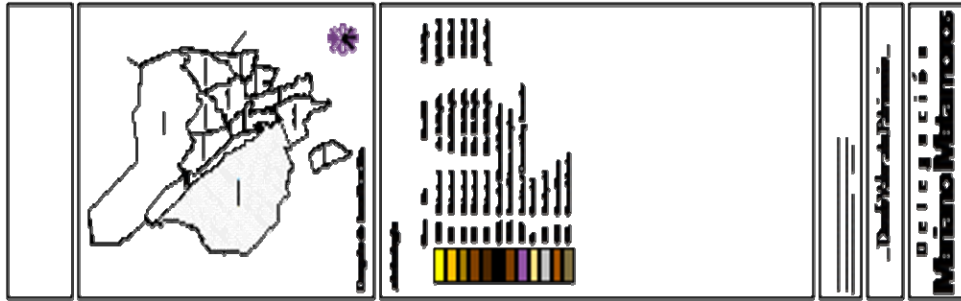
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada





Glosario

Base Gravable Catastral.- Es la base para el cálculo de los impuestos prediales de los bienes inmuebles municipales. Establecida por la Ley de Ingresos Municipales.

Bienes Inmuebles.- Se tienen dos categorías de Bienes Inmuebles:

Inmuebles por su naturaleza. Se conocen como Bienes Raíces ó Bienes Tangibles. Son los que su fijeza imposibilita su traslado de un lugar a otro. P.e. Los terrenos, los edificios, las construcciones, toda clase de obras tanto en el suelo como en el subsuelo. Dentro de ellos se consideran las partes esenciales que integran un inmueble como un todo y que quedan adheridos a él en forma permanente y que no pueden separarse sin la desintegración del mismo y que son indispensables para el funcionamiento general del inmueble.

Inmuebles por su destino u objeto al cual de aplica. Son muebles por su naturaleza que son accesorios del inmueble necesarios para la explotación del mismo y por tal razón no pueden ser separados de él. Contrariando la naturaleza de las cosas, la Ley los ha señalado como Bienes Inmuebles.

Los Inmuebles por su Destino, según sea su explotación, pueden dividirse en cuatro categorías: Agropecuarios, Habitacional, Comercial, e Industrial.

Catastro.- (del Griego κατάστιχον, "registro" inmobiliario) Es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características espaciales.

Catastro Fiscal.- Es el registro de los bienes inmuebles de un municipio, estado o país, constituido por base de datos cartográfica (gráfica o digital) y una base de datos alfanumérica o padrón catastral.

La cartografía catastral a nivel de predio contiene la configuración, Límites y colindancias, perímetros y superficies de los predios. El Padrón Catastral contiene los datos administrativos del predio: Nombre y dirección del propietario o poseedor del predio, nombre y dirección del predio, superficie, tipo de tenencia, uso, clasificación y tipología de la construcción.

Se denomina catastro fiscal porque su uso principal es para la recaudación del impuesto predial.

Construcción.- La obra de cualquier tipo, destino ó uso, e inclusive los equipos e instalaciones adheridos permanentemente al terreno y que forman parte integrante del mismo.

Costo.- (lat. constare=cierto) Cantidad que se da o se paga por algo. Son los recursos sacrificados o perdidos (descontados) para lograr un objetivo específico.

Impuesto.- (lat. impositus=imponer) Tributo que se exige en función de la capacidad económica de los obligados a su pago.

Impuesto Predial.- Grava el valor de los predios rústicos y urbanos; considerando predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del mismo. La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde al Municipio donde se encuentre ubicado el predio.

Ingreso.- (lat. ingressus, in=dentro de; gressus=dar paso) Cantidad de dinero regularmente obtenido por algún concepto.



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

Facultad de Ingeniería

Maestría en Valuación



Actualización a la tabla de valores unitarios de suelo y construcción e implementación de un sistema de valuación automatizada

Padrón Catastral.- Conjunto de registros que contienen los datos administrativos generales y particulares de Bienes Inmuebles ubicados en el Territorio.

Predio.- Es una unidad de tierra definida sin ambigüedades en el cual sus derechos e intereses son reconocidos legalmente y es susceptible de lotificación.

Aquella unidad de tierra para el cual hay un grupo único y completo de derechos.

Es un área única de tierra independiente descrita en una sola descripción, ó como uno de un número de lotes en una manzana, tanto público como privado; capaz de ser tratado por separado.

Tasa.- (lat. taxare=valorar, estimar un valor) Graduar el precio o valor de una cosa o un trabajo. Relación entre dos magnitudes.

Terreno.- Sinónimo de predio o lote.

Valor.- (lat. valor, -ōris=mérito, precio) Es la cantidad de mercancías o bienes que es necesario dar a cambio de un bien determinado, todo ello referido a una unidad monetaria vigente.

Valor catastral.- Monto de la valuación de un predio conforme a la zonificación y Valores Unitarios de terreno y construcción definidos por la Autoridad Catastral.

Valor comercial.- Es el valor de venta de un bien, el precio en el que realmente fue vendido.

Valor de mercado.- Es el precio más probable en términos de dinero al cual se intercambiaría una propiedad en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que el vendedor y el comprador actúan con prudencia y acopio de información.



Bibliografía

SOSA TORRES RAFAEL. "GEOMÁNTICA CATASTRAL". 2008.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Última Reforma DOF 11-06-2013

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
Última Reforma 29 de mayo de 2013

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
Última Reforma 11 de diciembre de 2008

LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS
Última Reforma 05 de julio 2006

LEY SOBRE EL REGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE MORELOS
Última reforma 02 de febrero de 2012

LEY DE CATASTRO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE MORELOS
Última reforma 24 de octubre de 2012

LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA
Última reforma 24 de agosto de 1994

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS
Última reforma 24 de septiembre de 2008

REGLAMENTO INTERNO DE TESORERÍA
Última reforma en trámite

MANUAL DE VALUACIÓN PARA EL ESTADO DE PUEBLA.

MANUAL DE VALUACIÓN PARA EL ESTADO DE OAXACA.

REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS". SEPTIEMBRE 2013.

TABLA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD" NO. 4542 DE FECHA JUNIO DEL 2007.