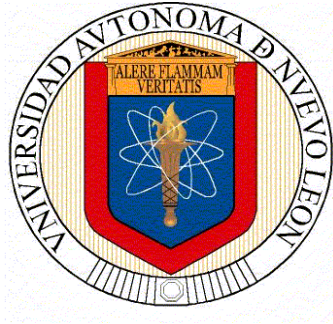


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA



**VALUACIÓN MASIVA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL DE
TERRENOS HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L.**

PRESENTA:

**VALERIA ANGUIANO SANDOVAL
JULIA CAROLINA SALDAÑA URBINA**

COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

JUNIO 2020

**Valuación Masiva para el cálculo del Valor Catastral de terrenos
habitationales en el municipio de Monterrey, N.L.**

ALUMNAS

Valeria Anguiano Sandoval
Julia Carolina Saldaña Urbina

NOMBRE DEL MAESTRO

M.V. Evelyn Magdalena Rodríguez Presa

NOMBRE DEL ASESOR

M.V.I. Arq. Andrés Saucedo Salazar
M.V.I. Arq. Xavier Galindo Ruiz

5 de Junio de 2020, Monterrey, Nuevo León.

ÍNDICE

I.	Introducción	3
II.	Antecedentes	5
III.	Planteamiento del problema	7
IV.	Declaración del problema	9
V.	Propósito	10
VI.	Hipótesis u objetivos	11
VII.	Justificación	12
VIII.	Importancia	13
IX.	Limitaciones	14
X.	Delimitaciones	16
XI.	Metodología de la Investigación	17
XII.	Marco teórico	20
XIII.	Trasfondo o enfoque	32
XIV.	Resumen	43
XV.	Definición de términos	44
XVI.	Índice de ilustraciones	48
XVII.	Bibliografía	50

I. INTRODUCCIÓN

El valor que se le da a la tierra urbana está directamente relacionado con una serie de factores que pueden ser físicos, sociales, económicos, entre otros. Podemos hablar de distintos tipos de valor cuando nos referimos a un inmueble, este podrá ser físico, comercial, catastral, entre otros. Estos además pueden tener múltiples propósitos tales como: jurídicos, económicos, fiscales, etc.

En el caso del valor catastral del suelo y la construcción son las instancias municipales quienes lo buscan con un propósito fiscal ya que la Ley de Municipalidades les otorga la facultad de cobrar impuestos sobre los bienes inmuebles de manera proporcional al valor catastral. Por tal motivo debe ser actualizado por estas municipalidades en un periodo de tiempo no establecido de forma ágil y efectiva. Ante la rapidez con que las instancias gubernamentales requieren dicha información actualizada en periodos cortos de tiempo y con un presupuesto limitado, surge el concepto de la valuación masiva del suelo.

En el caso de Nuevo León, la actualización de los valores que se realizan por medio de esta valuación masiva es llevado a cabo por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL) para modificar los valores ya existentes y de esta manera reemplazar los valores obsoletos y acercarlos a los valores reales vigentes.

La elaboración de este documento se basa en el interés que se tiene por identificar y compartir la metodología de la valuación masiva con los valuadores de Nuevo León.

Bajo este objetivo se investigó y recopiló la información necesaria para la descripción de este método enfocándonos en el valor de terrenos habitacionales en el municipio de Monterrey. Cabe mencionar que esta investigación podrá utilizarse de apoyo para el resto de los municipios de nuestro Estado.

La investigación inicia a partir de la recaudación de información referente a las normas y reglamentos que se ven involucradas en esta metodología. Cabe destacar que el apoyo de valuadores que han participado en la realización de valuaciones masivas en distintos municipios juegan un papel muy importante en el desarrollo de este trabajo.

II. ANTECEDENTES

El estudio de los espacios territoriales se ha realizado desde hace mucho tiempo debido a la necesidad de las personas de habitar espacios de uso residencial y comercial y de desarrollar la zona.

Existen grandes aportaciones históricas sobre las teorías del valor de inmuebles que nos ayudaron a desarrollar lo que se usa actualmente, “La teoría sobre la estructura espacial” es un claro ejemplo de cómo Von Thünen comparando aspectos sociales y ambientales describe las características de las estructuras territoriales debido a las influencias de las fuerzas económicas en el desarrollo y evolución del espacio.

Otro de las aportaciones más destacables se presentan por Adam Smith el cual declara que la renta no tiene que ser proporcional a lo que el propietario invirtió para mejorarla si no a lo que la persona que la trabajará pueda dar a cambio para usarla por medio de un cultivo, dicha idea dio un giro cuando la teoría de Marx declaraba que los costos de producción no determinaban el costo o valor de algo si no las condiciones específicas que existían en relación a la oferta y demanda , dando inicio a la metodología de la comparación de mercado.

Sin embargo si queremos enfocarnos en antecedentes en México tendríamos que iniciar en el siglo XVI en Tenochtitlan donde se realizaron reparticiones de tierra en la Nueva España por medio de donaciones a todos los conquistadores y pobladores dependiendo de los méritos las

cuales se dieron en base a la legislación española quedando registradas en la Traza de Cortés. Posteriormente en el siglo XVIII se publicó por Don Francisco de Sedano un censo con el valor de los inmuebles de la Nueva España dando pie a lo que actualmente conocemos como Registro Público de la Propiedad.

A mediados del siglo XIX se estableció que las fincas urbanas tenían que dar una contribución al gobierno en 2 al millar del valor de éstas. Posterior a la Revolución Mexicana el presidente Venustiano Carranza expide en 1917 la Ley de Hacienda del Gobierno de la Ciudad de México que en base a lotes tipo marcaba su valor comparando y analizando la forma, ubicación y dimensiones que dichos terrenos tienen premiándolos o castigándolos para poder determinar el impuesto predial a pagar.

El sistema que se ha estado utilizando fue creado en 1933 en donde el sistema de nomenclatura que ahora conocemos de 3 cifras que indica sección o región, manzana y predio fue impuesto, además de que se hicieron clasificaciones de las construcciones dependiendo de los materiales, productividad y calidad de mano de obra.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL) tiene como responsabilidad actualizar de manera constante los valores catastrales de las propiedades, sin embargo no es posible que se realicen avalúos de manera rápida y puntual a cada terreno y construcción existente por falta de tiempo, recursos económicos, entre otros factores. Considerando que estos avalúos serán los que tengan impacto directo en el pago del impuesto predial, los valores obtenidos del suelo en cuestión deberán ser lo más claros y precisos posibles.

El impuesto predial es una de las principales fuentes de ingreso de los municipios y su importancia en las operaciones inmobiliarias es del mismo peso que el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y Impuesto sobre la Renta (ISR).

Con el fin de profundizar y facilitar los objetivos del IRCNL y de muchas otras instituciones a nivel mundial ha surgido a través del tiempo el concepto de valuación masiva, la cual comúnmente se realiza por valuadores pertenecientes a Colegios que cuentan con mayor experiencia y respaldo. En el caso de nuestro Estado, El Colegio de Valuadores de Nuevo León es quien generalmente se encarga de llevar a cabo la valuación masiva para los terrenos y construcciones de uso habitacional en el municipio de Monterrey con el fin de obtener los valores catastrales actualizados.

Los Avalúos Masivos no suelen realizarse con cotidianidad ya que tienden a ser solicitudes realizadas por los municipios de manera aleatoria sin un periodo de tiempo establecido que esté expresado en la Ley. Por tal motivo la valuación masiva es poco conocida por los valuadores que son ajenos a estos Colegios y se busca a través de esta investigación comprender y exponer este proceso a modo que los estudiantes y valuadores cuenten con una fuente de apoyo y tengan conciencia de los requerimientos en base a lineamientos, reglamentaciones, datos físicos necesarios para desarrollar la valuación masiva de la propiedad.

Para poder explicar de manera más puntual este proceso se formuló la siguiente pregunta: ¿Cómo funciona la Valuación Masiva del suelo urbano habitacional para obtener el valor catastral en el municipio de Monterrey?. Para resolverla se hará énfasis en una zona determinada del municipio antes mencionado.

IV. DECLARACIÓN DEL PROBLEMA

Un valuador es considerado una persona certificada con conocimientos en el análisis de inmuebles o muebles que le permiten dar un valor como resultado, este tiene la responsabilidad de cuidar el patrimonio de sus clientes al otorgar dicho valor.

Cada avalúo es un proceso riguroso y detallado que requiere tiempo para su correcta ejecución, lo cual sirve para avalúos particulares o privados. Al hablar de valuaciones masivas el concepto de “avalúo” podría verse modificado ya que éste tiene un fin en común pero distinto al de los avalúos particulares, pues estos responden a la necesidad de obtener el valor catastral de las propiedades de manera rápida y efectiva bajo el principio de la comparación del lote tipo con los demás lotes de una zona delimitada para llegar a un valor promedio de dicha zona, lo que hace que se pierda el análisis detallado de cada uno de estos.

Hoy en día la elaboración de avalúos masivos se encuentra delegada a colegios de valuadores debido a la experiencia y respaldo de conocimiento que la institución representa dando como consecuencia que los valuadores que no pertenezcan a este colegio en el periodo de su colaboración con los municipios no hayan tenido la oportunidad de formar parte de un proyecto tan complejo y esporádico como lo es la valuación masiva de zonas delimitadas y que por ende desconocen la metodología ni los factores a considerar.

V. PROPÓSITO

El objetivo de la investigación es responder las preguntas de ¿Qué es? y ¿Cómo funciona? la Valuación Masiva de terrenos habitacionales en el municipio de Monterrey, N.L. con el fin de dar a conocer la metodología detrás de la la obtención del Valor Catastral de los terrenos habitacionales, ya que es un proceso que se realiza constantemente con el fin de actualizar estos valores catastrales.

De esta forma el propósito de este documento será desglosar todos los componentes que juegan un papel importante dentro de la valuación masiva para lograr transmitir de manera clara y certera la definición y la metodología detrás de la obtención del valor catastral del suelo urbano habitacional en el municipio de Monterrey, N.L que lleva a la determinación del impuesto predial que deberán pagar los ciudadanos.

Al identificar cada uno de los actores que participan y la metodología empleada será más sencillo que valuadores que sean ajenos a este tema puedan comprender el proceso y apoyarse en esta investigación para poder replicar o estudiar cada uno de los pasos y así participar en la realización de valuaciones masivas cuando esta se requiera teniendo los conocimientos básicos ya sea a través de algún Colegio de Valuadores o en Instituciones autorizadas o simplemente para informar a quién esté interesado en conocer cuáles son los principios bajo los que se obtienen los valores catastrales de sus inmuebles.

VI. HIPÓTESIS U OBJETIVOS

¿Cómo funciona la valuación masiva del suelo urbano habitacional para obtener el valor catastral en el municipio de Monterrey?

La valuación masiva se utiliza como método de obtención de valor aproximado para uso del Instituto Registral y Catastral del Municipio de Monterrey, el cual mediante una metodología de análisis y homologación del suelo de características similares y comparativas a un lote tipo obtiene un valor correlacionado al valor comercial. Dicha metodología se apoya en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y la Ley de Catastro del Estado de Nuevo León.

VII. JUSTIFICACIÓN

Ser dueño de una propiedad es un derecho que todos poseemos, sin embargo junto con ello hay obligaciones que se deben cumplir cuando de gozar de ese beneficio se trata. Uno de ellos y el más influyente en nuestra investigación es el pago del impuesto predial, esta obligación es mencionada por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León en su Sección Segunda de los Sujetos del Impuesto.

Previo a esta investigación el concepto de valuación masiva era algo desconocido para mi como estudiante de la Maestría en Valuación, de ahí surge el deseo de ahondar más en ella. Al desarrollar este trabajo me percaté que conocerla y comprenderla es clave al tener una correlación innegable con el pago del impuesto antes mencionado.

El impacto de llevar a cabo esta investigación recae en el objetivo de brindar certeza jurídica del valor catastral de su patrimonio a todo individuo profundizando en la valuación masiva, sus actores y las leyes que la rigen para que ciudadanos, estudiantes y valuadores puedan desarrollar una idea de la obtención de dichos valores y su constante actualización.

VIII. IMPORTANCIA

El crecimiento exponencial de la población residente en el área metropolitana de Monterrey creó la necesidad de la construcción de la vivienda de manera acelerada y esto a su vez venido ha provocado que los sistemas establecidos para la determinación de valores por zona o por colonia se hayan quedado en atraso con respecto al crecimiento de la mancha urbana por lo que la valuación masiva ha resultado ser la mejor estrategia para lograr obtener los valores catastrales de miles de inmuebles simultáneamente y de una manera mucho más eficiente.

Si sumamos esto a que el valor catastral de las propiedades es un tema muy recurrente e incluso polémico año tras año en los municipios hace que el tema que se va a desarrollar en esta investigación sea de gran importancia y aporte no solo a los valuadores sino también a los ciudadanos que están en su derecho de conocer cómo se obtiene el valor catastral de sus propiedades, pues las leyes que rigen este proceso son totalmente públicas pero a veces poco digeribles para aquellos que desconocen el entorno profesional de la valuación.

Conocer el procedimiento base detrás de la determinación del impuesto predial es pertinente debido a que este se determina con el fin de brindarle una mejor calidad de vida a los ciudadanos a través del mejoramiento de la infraestructura de los municipios (parques recreativos, pavimentaciones, alumbrado público, entre otros.)

IX. LIMITACIONES

Existen diferentes limitaciones en la metodología de la valuación masiva que se ven afectados por diferentes factores como por ejemplo:

- Al ser este sistema de valuación un proceso que se rige bajo la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y Ley de Catastro del Estado de Nuevo León no puede ser replicada en otros Estados de la República ya que cada Estado cuenta con su propias leyes. Si bien son procedimientos similares, existen particularidades en cada Estado de la República por lo que se deberá verificar las Ley de Catastro de cada uno para determinar correctamente los factores a considerar para la valuación de los predios y construcciones.
- Actualmente no hay acceso directo a los registros catastrales de cada predio que pudiera servir como apoyo para corroborar los resultados de la metodología en cuestión. Además aunque exista un procedimiento estipulado, los valores obtenidos siempre serán subjetivos según el criterio del valuador y esto a su vez puede hacer exista una variación entre los resultados.
- En este tipo de avalúo donde se valúan miles de propiedades simultáneamente dentro del municipio es posible que no todos los resultados obtenidos sean considerados justos para todos los terrenos la zona delimitada, ya que no se cuenta con información descriptiva específica de cada uno de ellos y se trabaja por lotes tipo.

- La valuación masiva habitacional del suelo llega a un valor resultante por cada zona delimitada. Sin embargo, en el caso de los valores de construcción se maneja uno por municipio y no por zona, clasificándolos en construcción de primera, segunda y tercera siendo la primera la que se considera como lujo. Por tal motivo la obtención de los valores de construcción por municipio es más complejo dados todos los intereses que en él influyen más allá de la perspectiva del valuador, es así que optamos por enfocarnos solamente en la obtención del valor catastral de terrenos habitacionales.

X. DELIMITACIONES

Considerando las limitantes antes mencionadas en este escrito expondremos cómo funciona la valuación masiva del suelo habitacional para obtener el valor catastral de una zona seleccionada dentro del municipio de Monterrey a través de un caso de estudio que permita comprender su metodología de una forma clara y sencilla, de esta manera se limitarán los requerimientos por parte de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y Ley de Catastro del Estado de Nuevo León.

Como unidad de observación para esta investigación utilizaremos la Región Catastral No. 44, más específicamente la Zona 4443 de Colinas de San Jerónimo que corresponde a los terrenos entre Av. Puerta del Sol y Av. Anillo Periférico.

XI METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Se define la investigación como un método de investigación cuantitativo descriptivo pues se busca llegar a un resultado medible que fortalezca y compruebe la hipótesis a través del estudio de propiedades, casos de estudio y fenómenos cuantitativos, buscando responder preguntas tales como: cuáles, dónde y cuándo.

Para aplicar el método cuantitativo descriptivo se realizaron una serie de actividades que permitieron comprobar la hipótesis.

1. Búsqueda de Información

Se buscaron bibliografías referentes a la Valuación Masiva, las cuales servirán como base para la investigación.

2. Apoyo con valuadores involucrados en la Valuación Masiva en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Se buscó en el Colegio de Valuadores de Nuevo León profesionistas que participaran en los avalúos masivos que se realizaron en el municipio de Monterrey los cuales pudieran compartir sus experiencias durante esta actividad.



3. Análisis de la Ley de Hacienda y Ley de Catastro

Ya que el valor obtenido de los avalúos masivos se utiliza para la determinación de valores catastrales de los terrenos del municipio de Monterrey es pertinente analizar la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y la Ley de Catastro del Estado de Nuevo León para conocer las reglas, los criterios de valuación y las limitantes que se pudieran llegar a tener.

4. Recopilación de la información recabada

Ya conociendo las Leyes que repercuten en nuestro estudio y una vez teniendo de respaldo la experiencia e información obtenida por los valuadores expertos en el tema se procede a analizar la información.

5. Planteamiento del proceso de Valuación Masiva

Con la información obtenida ya analizada y procesada se define la metodología y se identifica el paso a paso y los requerimientos necesarios para poder llevar a cabo la valuación masiva del municipio dividido por regiones catastrales.

6. Selección de zona y aplicación del proceso antes detectado.

Se selecciona una zona de estudio en la cual se aplicará la metodología observada y descrita con la finalidad de comprobar la hipótesis.

7. Resultados

Se analizan los resultados, los cuales pretendemos comparar con valores obtenidos en años anteriores para realizar observaciones, recomendaciones y crear conclusiones que sirvan como aporte y que den pie a la discusión de mejoras que puedan realizarse en el procedimiento antes expuesto .

XII MARCO TEÓRICO

La base que sustentará el desarrollo de nuestra investigación serán las leyes vigentes que rigen la valuación masiva en Nuevo León, con esto nos referimos a las leyes que son el pilar de esta metodología:

1. **Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León** (Publicada en el Periódico Oficial del Estado el 28 de Diciembre de 1974 y fue reformada por última vez el 4 julio de 2013)

Establece los supuestos de causación en favor del Municipio, de Impuestos, Derechos, Productos y Aprovechamientos, mediante los que contribuyen en forma proporcional y equitativa, para cubrir el gasto público, los habitantes de los Municipios del Estado.

2. **Ley de Catastro del Estado de Nuevo León** (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 18 de enero de 1964)

Regula el control y valorización de los inmuebles ubicados en el Estado.

Los siguientes artículos existentes en las leyes antes mencionadas son los que consideramos clave en nuestra investigación, ya que a partir de estos surge la necesidad de llevar a cabo la Valuación Masiva Catastral y que además señalan criterios importantes a considerar cuando se pretende llevar a cabo esta metodología.

- Es importante reafirmar que el principal objetivo de la obtención de los valores catastrales por parte de las municipalidades es el cobro del impuesto predial anual, por tal motivo el **Artículo 21 bis-1**- escrito en La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León en su Sección Segunda de los Sujetos del Impuesto menciona:

“Son sujetos de este impuesto:

I.- Los propietarios, copropietarios y condóminos de predios urbanos, suburbanos o rústicos y de las construcciones permanentes sobre ellos edificadas.

II.- Los poseedores de predios urbanos, suburbanos, rústicos y de las construcciones permanentes sobre ellos edificadas, en el caso a que se refiere la fracción IV del Artículo 21 bis.

III.- Los fideicomitentes mientras sean poseedores del predio objeto del fideicomiso, o lo fideicomisarios que estén en posesión del predio, en cumplimiento del fideicomiso.

IV.- Con responsabilidad objetiva los adquirentes por cualquier título de predios urbanos, suburbanos o rústicos.

V.- Con responsabilidad solidaria:

a) Los propietarios de predios a que se refiere el inciso b) de la fracción IV del Artículo 21 bis.

La responsabilidad solidaria cesará en este caso, desde el bimestre siguiente a aquél en que el propietario hubiere comprobado fehacientemente ante la autoridad fiscal competente, mediante

los elementos de prueba que ésta exija, que ha recibido el pago total del precio pactado en la operación de enajenación y que la falta de escrituración no le es imputable.

b) La fiduciaria en el caso previsto por la fracción III de este Artículo.

c) Los promitentes vendedores y los vendedores con reserva de dominio, en relación con los adquirentes a que se refiere la fracción VII de este Artículo, en lo que respecta al Impuesto y sus accesorios insolutos a la fecha de la adquisición.

d) Los funcionarios, empleados y fedatarios públicos que autoricen o den trámite a algún documento, mediante el cual se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes objetos de este Impuesto, sin que se esté al corriente en el pago del mismo.

VI.- Los usufructuarios, usuarios y habituarios.

VII.- Los arrendatarios en contratos de arrendamiento financiero de predios en los que se establezca que al término del plazo pactado se le transferirá la propiedad del bien.”

(Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, 2013, Artículo 21 bis -1-)

- Por su parte el **Artículo 21 Bis-2** en su Sección Tercera referente a la Determinación de la Base manifiesta:

“La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.”

“A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.”

(Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, 2013, Artículo 21 bis -2-)

- A su vez La Ley de Catastro en su Capítulo Segundo de Operaciones Catastrales define los siguientes artículos que serán clave en nuestra investigación:

ARTÍCULO 12.- “De acuerdo con el Artículo 9o. la Dirección de Catastro en forma conjunta con los Municipios, procederá a la delimitación y levantamiento de los planos de predios rústicos y urbanos, de conformidad a la información proporcionada por el contribuyente o el Municipio que corresponda y formará y mantendrá al día un plano catastral de cada Municipio, así como los

planos parciales de los mismos, por regiones o zonas, que sean necesarios para tener un conocimiento de la propiedad raíz, que sirva para la valorización de predios.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 12)

ARTÍCULO 13.- “La valorización catastral se hará considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 13)

ARTÍCULO 14.- “En las zonas urbanas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será el metro cuadrado.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 14)

ARTÍCULO 15.- “La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art. 15)

ARTÍCULO 16.- “En las zonas rústicas, la unidad de superficie que se tome para el avalúo de la tierra será por hectárea o por metro cuadrado...”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art. 16)

ARTÍCULO 17.- “El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art.17)

Tratándose de predios con una profundidad mayor a 25 metros, al valor de suelo se le aplicará el coeficiente de demérito por profundidad de terreno, según se muestra a continuación (Ver Tabla 1):

Tabla 1. Coeficiente de Demérito por Profundidad de Terreno

LIMITE INICIAL EN METROS LINEALES	LIMITE FINAL EN METROS LINEALES	COEFICIENTE DE DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD DE TERRENO
MAYOR DE 0.00	Y HASTA 25.00	1.00
MAYOR DE 25.00	Y HASTA 25.75	0.99
MAYOR DE 25.75	Y HASTA 26.05	0.98
MAYOR DE 26.05	Y HASTA 26.70	0.97
MAYOR DE 26.70	Y HASTA 27.40	0.96
MAYOR DE 27.40	Y HASTA 28.20	0.95

LIMITE INICIAL EN METROS LINEALES	LIMITE FINAL EN METROS LINEALES	COEFICIENTE DE DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD DE TERRENO
MAYOR DE 28.20	Y HASTA 28.95	0.94
MAYOR DE 28.95	Y HASTA 29.75	0.93
MAYOR DE 29.75	Y HASTA 30.60	0.92
MAYOR DE 30.60	Y HASTA 31.50	0.91
MAYOR DE 31.50	Y HASTA 32.40	0.90
MAYOR DE 32.40	Y HASTA 33.35	0.89
MAYOR DE 33.35	Y HASTA 34.35	0.88
MAYOR DE 34.35	Y HASTA 35.40	0.87
MAYOR DE 35.40	Y HASTA 36.45	0.86
MAYOR DE 36.45	Y HASTA 37.50	0.85
MAYOR DE 37.50	Y HASTA 38.60	0.84
MAYOR DE 38.60	Y HASTA 39.85	0.83
MAYOR DE 39.85	Y HASTA 41.25	0.82
MAYOR DE 41.25	Y HASTA 42.55	0.81
MAYOR DE 42.55	Y HASTA 43.90	0.80
MAYOR DE 43.90	Y HASTA 45.40	0.79
MAYOR DE 45.40	Y HASTA 46.90	0.78
MAYOR DE 46.90	Y HASTA 48.50	0.77
MAYOR DE 48.50	Y HASTA 50.15	0.76
MAYOR DE 50.15	Y HASTA 51.90	0.75
MAYOR DE 51.90	Y HASTA 53.65	0.74
MAYOR DE 53.65	Y HASTA 55.60	0.73
MAYOR DE 55.60	Y HASTA 57.65	0.72
MAYOR DE 57.65	Y HASTA 59.75	0.71
MAYOR DE 59.75	Y HASTA 62.00	0.70
MAYOR DE 62.00	Y HASTA 64.30	0.69
MAYOR DE 64.30	Y HASTA 66.40	0.68
MAYOR DE 66.40	Y HASTA 69.35	0.67
MAYOR DE 69.35	Y HASTA 71.45	0.66
MAYOR DE 71.45	Y HASTA 74.35	0.65

LIMITE INICIAL EN METROS LINEALES	LIMITE FINAL EN METROS LINEALES	COEFICIENTE DE DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD DE TERRENO
MAYOR DE 74.35	Y HASTA 78.05	0.64
MAYOR DE 78.05	Y HASTA 81.35	0.63
MAYOR DE 81.35	Y HASTA 84.80	0.62
MAYOR DE 84.80	Y HASTA 88.40	0.61
MAYOR DE 88.40	Y HASTA 92.30	0.60
MAYOR DE 92.30	Y HASTA 96.40	0.59
MAYOR DE 96.40	Y HASTA 100.65	0.58
MAYOR DE 100.65	Y HASTA 105.30	0.57
MAYOR DE 105.30	Y HASTA 110.20	0.56
MAYOR DE 110.20	Y HASTA 115.25	0.55
MAYOR DE 115.25	Y HASTA 120.85	0.54
MAYOR DE 120.85	Y HASTA 127.00	0.53
MAYOR DE 127.00	Y HASTA 133.40	0.52
MAYOR DE 133.40	Y HASTA 140.15	0.51
MAYOR DE 140.15	Y HASTA 147.60	0.50
MAYOR DE 147.60	Y HASTA 155.40	0.49
MAYOR DE 155.40	Y HASTA 163.40	0.48
MAYOR DE 163.40	Y HASTA 172.55	0.47
MAYOR DE 172.55	Y HASTA 182.65	0.46
MAYOR DE 182.65	Y HASTA 193.40	0.45
MAYOR DE 193.40	Y HASTA 204.85	0.44
MAYOR DE 204.85	Y HASTA 217.25	0.43
MAYOR DE 217.25	Y HASTA 230.85	0.42
MAYOR DE 230.85	Y HASTA 245.60	0.41
MAYOR DE 245.60	Y HASTA 261.00	0.40
MAYOR DE 261.00	Y HASTA 279.30	0.39
MAYOR DE 279.30	Y HASTA 298.45	0.38
MAYOR DE 298.45	Y HASTA 319.50	0.37
MAYOR DE 319.50	Y HASTA 342.90	0.36
MAYOR DE 342.90	Y HASTA 372.85	0.35

ARTÍCULO 18.- “Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art. 18)

ARTÍCULO 19 Bis.- “Cuando la Tesorería Municipal detecte valores de predios o de manzanas, que sean muy superiores en forma evidente al valor real del mercado, comparados con los demás predios de la misma manzana o con las demás manzanas, podrá solicitar a la Junta Municipal o en su caso, a la Junta Central Catastral, la revisión de los mismos mediante la presentación del estudio de valores que corresponda. Si derivado de lo anterior, la Junta Municipal aprueba un valor distinto inferior al autorizado, el mismo se aplicará provisionalmente para el cobro de los impuestos correspondientes, mientras se solicita la aprobación definitiva, por el Ayuntamiento, al Congreso del Estado...”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art. 19 Bis)

ARTÍCULO 20.- “Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate.

Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2005, Art. 20)

ARTÍCULO 22.- “Cuando se modifiquen las características de un predio, se realicen modificaciones de superficie o de construcción o cualquier otro tipo de mejora, el valor catastral se actualizará en los mismos términos, conforme al Decreto de valores unitarios emitido por el Congreso del Estado.”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 22)

ARTÍCULO 23.- “Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos,

urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio, en este último caso de acuerdo a las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.

Los valores que de esta forma se determinen deberán conservar la uniformidad con los valores autorizados por el H. Congreso del Estado de áreas adyacentes o predios con características similares...”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 23)

ARTÍCULO 24.- “Para efectos de la aplicación de la tarifa del Impuesto Predial, prevista en el artículo 21 Bis-8 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, por predio baldío se entiende aquel inmueble sin construcciones permanentes techadas, o que tenga una superficie de construcción menor al 20% de la superficie total del predio, ubicado en una zona urbana.

No se considera predio baldío, aquel inmueble utilizado para jardín de casa habitación, incluyendo palapas, asadores, albercas, fuentes, canchas deportivas y accesos interiores; y, que todos estos sean utilizados exclusivamente para uso doméstico, sin fines de lucro. Para efectos de este párrafo se entiende por jardín, aquel terreno en el que por la actividad humana se cultivan flores, árboles de sombra, de adorno y demás plantas de ornato, para uso doméstico, sin fines de lucro...”

(Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, 2001, Art. 24)

XIII. TRASFONDO O ENFOQUE

¿Cómo funciona la Valuación Masiva?

Como hemos mencionado previamente la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León y Ley de Catastro del Estado de Nuevo León regirán la metodología detrás de la Valuación Masiva para la obtención del Valor Catastral del suelo habitacional en Monterrey. Esto para posteriormente proceder al cobro del impuesto predial.

A continuación desglosamos este proceso y todas las variables que en él intervienen.

Actores

Según el Art. 2 de la Ley de Catastro son organismos auxiliares de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado:

- a) La Junta Central Catastral
- b) Las Juntas Municipales Catastrales
- c) Las Cámaras de Comercio, de Industria y Propietarios de Bienes Raíces
- d) El Instituto y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C.
- e) Las personas o instituciones privadas cuya colaboración se requiera.

La **Junta Central Catastral** se integrará por tres representantes oficiales que designará el Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado y que tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal, un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado, un representante del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., y un representante por parte del Municipio que corresponda, con el carácter de vocales. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. El Presidente de la Junta Central Catastral tendrá el carácter de Representante Legal de la misma.

Tendrá el carácter de permanente y se encargará de fijar los criterios generales aplicables en el Estado en materia de valorización y de revisar los valores que determine la Junta Municipal Catastral en los que exista desacuerdo de los particulares.

Las **Juntas Municipales Catastrales** se integrarán por tres representantes oficiales, que designará el Tesorero Municipal, quienes tendrán el carácter de Presidente, Secretario y Vocal; por un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en el Estado o de otra Asociación de Propietarios en los lugares en donde dicha Cámara no tenga Delegación, un representante del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C. y un representante de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, los cuales tendrán el carácter de vocales.

Se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.

Por su parte las **Cámaras de Comercio, de Industria y Propietarios de Bienes Raíces** fungirán como peritos que al ser mencionados en la Ley pudieran emitir opinión como expertos en sus respectivas materias sobre los valores emitidos si así se requiere.

El **Instituto y Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C.** es quien habitualmente es contratado por municipio para llevar a cabo los avalúos en las zonas delimitadas por la Dirección de Catastro para emitir la primera aproximación al valor del suelo urbano, el cuál será la base de la determinación de los resultados aprobados y publicados por el Congreso del Estado en el Decreto de Valores Unitarios.

Trasfondo de la Metodología del proceso de Valuación Masiva de terrenos habitacionales en Monterrey

Para responder a la pregunta antes realizada ¿Cómo funciona la Valuación Masiva del suelo urbano habitacional para obtener el valor catastral en el municipio de Monterrey? se expondrá el proceso investigado en las Leyes y Normativas mencionadas en el Marco Teórico, además de los testimonios y la información recabada en las asesorías con valuadores expertos en el tema.

El Colegio de Valuadores de Nuevo León fue el encargado de realizar la valuación masiva de terrenos habitacionales del Municipio de Monterrey, los cuales siguieron el siguiente proceso para una mejor distribución y cobertura de las zonas catastrales.

1. Se integra para cada Región Catastral el número de brigadas que sea necesario para hacer la inspección física y ocular tomando las fotografías que se requieran, así como, la infraestructura de servicios, el tipo de construcción existente y el nivel socio-económico de la zona. La Región catastral y su folio de valor se encuentran publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León.

2. Cada brigada presenta el informe a la Junta Colegiada con el reporte escrito y digital en el formato establecido previamente para los estudios de Valor Comercial Catastral, en dicho formato se muestran fotografías, los servicios instalados, nivel socioeconómico, tipo de educación, uso de suelo, imagen urbana y panorámica, entre otras, así como la propuesta de Valor

en donde se incluyen los datos recabados en las investigaciones de mercado de dicha región catastral.

3. Los asociados presentan en la Junta Colegiada el análisis de toda la información recabada y por consenso aprueban el Valor para cada una de las Colonias o Calles y Avenidas de cada Región Catastral según el Uso de Suelo autorizado por el Municipio.

El proceso de valuación realizado por las brigadas del Colegio de Valuadores es muy similar a la realización de un avalúo de terreno, sin embargo es con el Lote Tipo y no con un predio a valuar con el que se harán las comparativas para obtener un valor, además que como antes se mencionó contará con un factor de seguridad propuesto. Para tener una idea más clara sobre el proceso de valuación se dividirá en cinco etapas, las cuales se muestran a continuación.

Paso a paso de Valuación Masiva

1. Delimitación de la Zona
2. Búsqueda de comparables
3. Homologación de comparables en base al lote tipo
4. Determinación de valor de mercado por metro cuadrado
5. Revisión y control del valor con Factor de Seguridad

1. Delimitación de la Zona

Este es el paso más importante para la consistencia de los avalúos masivos, la correcta delimitación de áreas homogéneas y vectores de calle garantiza que los valores unitarios sean aplicados a los lotes correctos. Se deberá consultar el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León la región catastral y el folio de valor que se busca para ver los límites territoriales que existen en caso de que la colonia cuente con variaciones.

2. Búsqueda de comparables

Se proponen comparables que se homologarán al lote tipo de la zona. Para este ejercicio se hace una búsqueda de terrenos, los cuales deberán tener características lo más similares posibles al lote predominante.

3. Homologación de comparables en base al lote tipo

Se aplicarán los factores de homologación que se utilizan en un avalúo urbano cualquiera como lo son el factor de área, factor de ubicación y factor de negociación en base al lote tipo y el área total de este, de esta manera se obtiene el factor resultante que será multiplicado por el valor por metro cuadrado de los comparables.

4. Determinación de valor de mercado por metro cuadrado

Una vez homologados los valores de los comparables se obtendrá el promedio de dichos valores redondeando la cantidad para facilitar el uso de los números.

5. Revisión y control del valor con Factor de Seguridad

Con el valor promedio resultante ya homologado el Colegio de Valuadores de Nuevo León propondrá un factor de seguridad a criterio que se multiplicará por el valor previamente obtenido, este puede variar por zona, esto se realiza para cubrir el lote menos agraciado en la colonia y garantizar que el valor catastral nunca sobrepase el valor comercial de algún predio.

Actores de la Valuación Masiva y sus obligaciones

Ya que el Colegio de Valuadores de N.L. realiza los avalúos de las zonas del municipio y obtiene los valores de terreno, dichas propuestas según el Art. 13 de la Ley de Catastro se presentará a la Junta Municipal Catastral los resultados obtenidos, los cuales emitirán una opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo.

La Junta Municipal Catastral podrá hacer aumentos o reducciones de los valores propuestos en base a experiencia de los participantes, sin embargo dichas autoridades en su mayoría cuentan con experiencia en el tema y en la realización de avalúos comerciales.

Posteriormente ya que fue aprobado por la Junta Municipal Catastral interviene el Ayuntamiento del Municipio de Monterrey el cual formulará la propuesta de valores unitarios del suelo que se utilizarán y de igual manera podrán hacer modificaciones en los valores aprobados por la Junta Municipal Catastral, y finalmente obtener un valor catastral.

El siguiente organismo sería el Congreso del Estado de Nuevo León los cuales aprobarán o harán modificaciones de los valores unitarios del suelo de manera definitiva a través del Decreto de Valores Unitarios.

A través del Periódico Oficial del del Gobierno del Estado de Nuevo León se publicarán las regiones catastrales con las zonas y sus valores, en caso de que el Congreso del Estado de Nuevo León no publique los valores unitarios por alguna situación política, dichos valores serán los que se publicarán posteriormente sin importar el lapso de tiempo que haya transcurrido desde su realización. (Ver Fig. 1)



Figura 1. Actores de la Valuación Masiva y sus obligaciones

Enfoque de Caso de estudio

Se expondrá el método realizado por el municipio de Monterrey para la realización de Valuaciones Masivas por medio del análisis observado.

1. Delimitación de la Zona

Como Unidad de Observación para esta investigación utilizaremos la Región Catastral No. 44, más específicamente la Zona 4443 de Colinas de San Jerónimo que corresponde a los terrenos entre Av. Puerta del Sol y Av. Anillo Periférico.



Figura 2. Región Catastral 44

2. Búsqueda de comparables

Se proponen comparables que se homologarán al lote tipo de la zona. Para este ejercicio proponemos los siguientes terrenos, los cuales deberán tener características lo más similares posibles al lote predominante. (Ver Tabla 2)

Lote Tipo: 15 x 25 metros

Área: 375 metros cuadrados

INVESTIGACION DE MERCADO							
UBICACIÓN	FUENTE	TELEFONO	USO		AREA (M2)	VALOR VENTA	VALOR M2
Colinas de San Jerónimo entre Pta. del sol y Anillo Periférico	Lamudi	818-161-27-05	HAB	T	356.00	\$4,800,000.00	\$13,483.15
				C			
Colinas de San Jerónimo entre Pta. del sol y Anillo Periférico	Lamudi	NA	HAB	T	292.00	\$4,910,000.00	\$16,815.07
				C			
Colinas de San Jerónimo entre Pta. del sol y Anillo Periférico	Inmuebles24	NA	HAB	T	248.00	\$3,235,310.00	\$13,045.60
				C			
Colinas de San Jerónimo entre Pta. del sol y Anillo Periférico	Inmuebles25	NA	HAB	T	216.00	\$3,250,000.00	\$15,046.30
				C			

Tabla 2. Investigación de Mercado

3. Homologación de comparables en base al lote tipo

Se aplicarán los factores de homologación como Factor de área, Factor de Ubicación y Factor de Negociación en base al lote tipo de 15 x 25 y su área total de 375 m², de esta manera se obtiene el factor resultante que será multiplicado por el valor por metro cuadrado de los comparables. (Ver Tabla 3)

			VALORES UNITARIOS DE SUELO SEGÚN MERCADO	
F AREA	F UBICAC	F NEGOC	F RESULTANTE	V HONOLG
0.991	1.000	0.950	0.942	\$12,698.47
0.959	1.000	0.950	0.911	\$15,321.95
0.933	1.000	0.950	0.887	\$11,567.99
0.912	1.000	0.950	0.867	\$13,038.38

Tabla 3. Valores Unitarios del Suelo según el Mercado

4. Determinación de valor de mercado por metro cuadrado

Una vez homologados los valores de los comparables se obtendrá el promedio de dichos valores redondeando la cantidad para facilitar el uso de los números. El valor unitario por metro cuadrado obtenido es de **\$13.200.00 pesos**.

5. Revisión y control del valor con Factor de Seguridad

Con el valor promedio resultante ya homologado el Colegio de Valuadores de Nuevo León propondrá un factor de seguridad a criterio que se multiplicará por el valor previamente obtenido, este puede variar por zona y ronda entre el 10 - 30%, en este caso se aplicó el factor del 20% el

cual si se disminuye del valor unitario por metro cuadrado obtenido es de \$13.200.00 pesos y se redondea da un nuevo valor unitario por metro cuadrado de \$10,600.00 pesos.

Al obtener el valor unitario propuesto de terrenos para el 2020 de la Región Catastral No. 44, más específicamente la Zona 4443 de Colinas de San Jerónimo que corresponde a los terrenos entre Av. Puerta del Sol y Av. Anillo Periférico se procedió a analizar ese resultado con los obtenidos por el colegio de Valuadores de Nuevo León.

El Periódico Oficial del Estado publicó el valor catastral de la zona estudiada realizada por el Colegio de Valuadores de Nuevo León el cual fue de \$6,000.00 pesos. Los Valuadores de dicho Colegio nos proporcionaron los Valores homologados de los terrenos comparables utilizados para la obtención de dicho valor el cual por parte de ellos fue de \$6,100.00 pesos, además de los Valores homologados de los terrenos comparables utilizados para la actualización de estos en el 2018 el cual dio un valor unitario de \$9,800.00, sin embargo dicho valor por cuestiones políticas no fue publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Si se analizan los 3 valores que se tienen con un lapso de 2 años entre ellos se observa como del 2016 al 2018 existió un incremento del valor en un 66.33% a diferencia del año 2018 al 2020 en donde en base al valor propuesto se tuvo un incremento del 8.16% solamente. (Ver Figura 2)

Resultados del Análisis de Datos



Figura 3. Resultados del Análisis de Datos

Observaciones

- Desde el punto de vista de Catastro, el valor como tal no es una característica inherente a la propiedad inmueble, éste lo crean los intereses y la deseabilidad del hombre es por eso que el valor catastral está correlacionado directamente al valor de mercado de los inmuebles que se rige principalmente por esos factores. No es posible calcular el valor catastral de la propiedad sin antes estudiar el comportamiento del mercado inmobiliario.

- El factor de seguridad aplicado para determinar el valor catastral es a criterio de los valuadores que lleven a cabo la Valuación Masiva, este es de suma importancia para garantizar que el valor obtenido sea aplicable a todos los predios de la zona.
- El valor catastral siempre será inferior al de mercado pues el primero debe ser calculado de forma masiva dadas las circunstancias y además este debe integrar todos los predios de una zona delimitada en un solo valor resultante, mientras el valor de mercado es puntual y considera las cualidades específicas de cada inmueble a la hora de calcularse.
- El valor catastral está sujeto a decisiones administrativas y políticas ajenas al criterio de los valuadores, por tal motivo no es posible que sea él quien llegue al resultado final aprobado a través de la Valuación Masiva.

Conclusiones

La Valuación Masiva como tal cumple con los objetivos requeridos para la valorización de inmuebles para efectos de pagos municipales sin embargo, sería pertinente determinar un periodo establecido de actualización de los valores catastrales pues al no ser de manera constante por ley, el cambio puede llegar a ser muy significativo de “un año a otro” para los ciudadanos

Como ejemplo podemos comparar los valores obtenidos entre el año 2016 y el 2020 de los terrenos entre Av. Puerta del Sol y Av. Anillo Periférico, donde podemos observar un incremento considerable en el valor catastral arrojado por la Valuación Masiva a expensas de la aprobación del Congreso del Estado, valores que hasta el momento no tienen fecha para actualizarse.

Por lo que se propone que se realice una Valuación Masiva cada cambio administrativo y de esta manera contar con valores actualizados cada 3 años.

XIV. RESUMEN

La valuación masiva es el método a través del cual podemos valorar un buen número de inmuebles con características similares de una zona delimitada simultáneamente con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

A lo largo del desarrollo del presente trabajo hemos expuesto que este tipo de avalúo es utilizado por las municipalidades en México para obtener valores catastrales del suelo para realizar el cobro del impuesto predial anual. Este a su vez se ve ampliamente influenciado por decisiones políticas y administrativas, sin embargo la valuación masiva como proceso es muy similar a un avalúo con enfoque de mercado en donde nuestro sujeto será el lote tipo de la zona en cuestión. De esta forma podemos decir que el valor catastral del suelo está correlacionado directamente con el comportamiento del mercado inmobiliario.

Para muchas personas pudiera parecer ambicioso llevar a cabo la valoración de tantos inmuebles con diferentes características particulares entre si, es por eso que la valuación masiva catastral toma en cuenta un factor de seguridad que garantizará que el valor determinado de dicha zona aplique en todos los terrenos y que no perjudique a los terrenos más afectados.

En resumen el papel del valuador y su análisis del mercado es de suma importancia para determinar el valor catastral a través de la valuación masiva, sin embargo una vez obteniendo este valor base corresponderá a las demás instancias gubernamentales ajustarlo a sus intereses, decisiones que van más allá del criterio del mismo valuador.

XV. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Actualización de valores unitarios. El procedimiento puesto en práctica por la autoridad de catastro para determinar los valores unitarios de terrenos y construcciones que se permitan formular los proyectos que serán propuestos a la H. Legislatura del Estado.

Área Urbana. La superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población, que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización o que cuente al menos con un servicio público de los siguientes: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público y energía eléctrica. También se considera Área Urbana la adyacente o periférica a un poblado dotado de alguno de los servicios mencionados, que sean susceptibles de ser dotadas de dichos servicios, partiendo de la infraestructura existente.

Clave catastral. La que identifica al predio en el catastro.

Conservación del catastro. Mantener al día la información de los registros catastrales.

Construcción. Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

Formación del catastro. Integrar la información de los registros catastrales.

Fraccionamiento. La división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.

Homologación: Es el proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Lote. El bien inmueble conformado por un terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo.

Manzana. La superficie de terreno delimitada por vía pública.

Perímetro suburbanos. El límite de la zona suburbana, delimitado por la autoridad de catastro del Estado.

Perímetro urbano. El límite de la zona urbana, determinado por la autoridad de catastro del gobierno del estado.

Predio.

- a) El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro.
- b) El lote en que se divide un terreno con motivo de un fraccionamiento.
- c) La fracción de un condominio legalmente construido.

Predio construido. El que tenga construcciones permanente.

Predio urbano. El que está localizado dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones.

Región. El área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas.

Región Catastral. La circunscripción del territorio municipal determinada con fines de control catastral de inmuebles, la cual está formada por un grupo de colonias o de manzanas.

Registro catastrales. Los documentos gráficos o escritos que constituyen el catastro y que identifican las características de los bienes inmuebles.

Vía pública. La superficie de terreno para uso común, destinada al tránsito, aun aquella que se encuentre invadida.

Valor Catastral. El que determina la autoridad de catastro para terrenos y construcciones, conforme lo establecido en la ley y que sirve de base para la valuación definitiva de los predios.

Valor Comercial: Valor de la propiedad que se determina mediante la aplicación de las tablas de valores vigentes y procedimientos técnicos establecidos por Catastro para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

Valuación Masiva. Es el proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Valuación. La determinación del valor catastral de los predios conforme al procedimiento establecido por la ley.

Zona. Extensión de terreno que forma una división administrativa.

Zona urbana. La que constituye una unidad física, que cuenta con los servicios públicos indispensables y que se localiza dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones, con potencialidad de convertirse en zona urbana.

(Glosario de Términos, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

-INDAABIN- Julio 2013)

XVI. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Figura 1. Actores de la Valuación Masiva y sus obligaciones

Fuente: Elaboración Propia.

Figura 2. Región Catastral 44

Fuente: (Análisis de la Región Catastral 44, Colegio de Valuadores de Nuevo León, A.C, 2018)

Figura 3. Resultado del Análisis de Datos

Fuente: Elaboración Propia.

XVII. ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Coeficiente de Demérito por Profundidad de Terreno

Fuente: (Ley de Catastro del Estado de N.L., 2005, Art. 17)

Tabla 2. Investigación de Mercado

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 3. Valores Unitarios del Suelo según el Mercado

Fuente: Elaboración Propia.

XVIII. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, Monterrey N.L., México, 4 de Julio de 2013.
- Ley de Catastro del Estado de Nuevo León, Monterrey N.L., México, 18 de Enero de 1964.
- Glosario de Términos, Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, México, 2 de Julio de 2013.
- Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción, Periódico Oficial, Monterrey N.L., México, 29 de Diciembre de 2017.
- Comparables para caso de estudio obtenidos de:

<https://www.lamudi.com.mx/>

<https://www.inmuebles24.com/>