



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LEÓN, GTO.
TESORERÍA (DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS)
AVALÚO FISCAL

E-815-19

Fecha de Avalúo: 19/09/2019 Tipo de Inmueble: Urbano
Motivo del Avalúo: Regularización

19091939335317

DATOS DEL INMUEBLE

Cta. Predial:	02-I-020164-001		Cta. Catastral:	12-002-010-003-000		
Sector:	12002	Coord. X:	227,257.00		Coord. Y:	2,333,928.00
Ubicación del Predio:	BOULEVARD DELTA [Ext.: 110]					
Colonia:	FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL DELTA					
Propietario:	INSTITUTO DE CAPACITACION DE LA INDUSTRIA DE LA					
Domicilio para Notificar:	CALLE REPUBLICA 604					
Colonia:	ZONA CENTRO					
Mpio., Edo.:	León,Gto.					
Solicitante:	DIRECCION GENERAL DE INGRESOS					
Uso:	OFICINAS Y AULAS					



TERRENO

Clasificación de Zona:	Industrial	
Densidad de Construcción:		
	90.00%	
Topografía:	Vías de Acceso:	Régimen de Tenencia:
Plana	Buenas	Privada

Servicios Existentes en la Zona

Agua, Drenaje, Luz, Pavimento, Banquetas y Teléfono

Medidas y Colindancias

MEDIDAS Y COLINDANCIA EN HOJA ANEXA

CONSTRUCCIÓN

Proyecto:	Ninguno	Conservación:	Bueno
-----------	---------	---------------	-------

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Referencia	A	B	C	D	E	F
Vida Útil Años:	50	50	50	30		
Edad Est. Meses:	96	36	96	96		
Factor de Calificación	0.92	0.99	0.92	0.99		
Uso Área:	aulas	estaciona.	servicios	domo		
Muros:	block	----	block	block		
Columnas:	concreto	concreto	concreto	----		
Entrepisos:	conc. arm.	----	----	----		
Techos:	concreto	concreto	lam. galv.	lam. acril.		
Pisos:	ceramica	cemento	mosaico	cemento		
Puertas	tubular	----	tubular	----		
Ventanas:	tubular	----	tubular	----		
Carpintería:	----	----	----	----		
Herrería:	tubular	tubular	tubular	estructural		
Instalación Eléctrica:	oculta	oculta	oculta	----		
Instalación Sanitaria:	oculta pvc	----	----	----		
Instalaciones Especiales:	iluminacion	iluminacion	----	----		
Aplanado:	pasta text.	pasta text.	----	----		
Acabado Ext.	aparente	aparente	aparente	----		
Pintura:	vinilica	vinilica	vinilica	----		
Muebles de Baño:	bco. nal.	----	----	----		

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Referencia de los Elementos de la Construcción	% de Indiviso	Clave	Tipo	Calidad	Clave de Conservación	Superficie (m2)	Valor (\$/m2)	Factor de Depreciación	Valor por m2(\$)	Valor de Referencia (\$)
A		17	Comercial	Económica	3	2,609.00	4,918.50	0.85	4,180.73	10,907,511.53
B		17	Comercial	Económica	2	992.00	4,918.50	0.97	4,770.95	4,732,777.44
C		18	Comercial	Semiprecaria	3	147.00	3,867.10	0.85	3,287.04	483,194.15
D		27	Techumbres	Económica	2	108.00	1,012.72	0.83	840.56	90,780.22
E										
F										

Superficie Construida: 3,856.00 m2 Valor de la Construcción: \$16,214,263.34

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Sección	Superficie (m2)	Valor Unitario \$/m2	Factor de Fondo	Factor Resultante	Factor de Ubicación	Factor de Topografía	Factor de Falta de Pavimento	Factor de Estacionamiento	% de Indiviso	Valor de la Sección	Factores Aplicados		
1	5,000.00	3,036.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00	15,184,250.00	Factor de Zona: 1.00	Factor de Ubicación: 1.00	
2											Factor de Frente: 1.00	Factor de Topografía: 1.00	
3											Factor de Forma: 1.00	Factor de Falta de Pavimento: 1.00	
4											Factor de Superficie: 1.00		
5											Factor Resultante: 1.00		
Incremento por Esquina: Superficie:		300.00	Valor Unitario:		3,036.85			0.15	0.00	136,658.25	%Indiviso: 0.00		
Valor promedio por m2:			\$3,064.18		Valor Total del Terreno:				15,320,908.25				
Superficie Total del Terreno:			5,000.00 m2		Valor Total del Inmueble:				31,535,171.59				

OBSERVACIONES

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 176 segundo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone de 30 días posteriores a la fecha de recepción de esta notificación para realizar las aclaraciones que considere pertinentes en las oficinas de la Dirección General de Ingresos, ubicadas en calle 5 de Mayo 203, en la Zona Centro, en los teléfonos 1041800 extensión 1902 y 1985, donde estaremos a sus órdenes para atender cualquier duda, siempre con el fin de brindarle la atención que Usted(es) se merece(n).

DIRECTORA DE CATASTRO

Autorizo Dictamen:

SUPERVISOR DE ÁREA

Vo. Bo.:

PERITO VALUADOR

Elabora Dictamen:

ING. ADRIANA RIVAS BADILLO

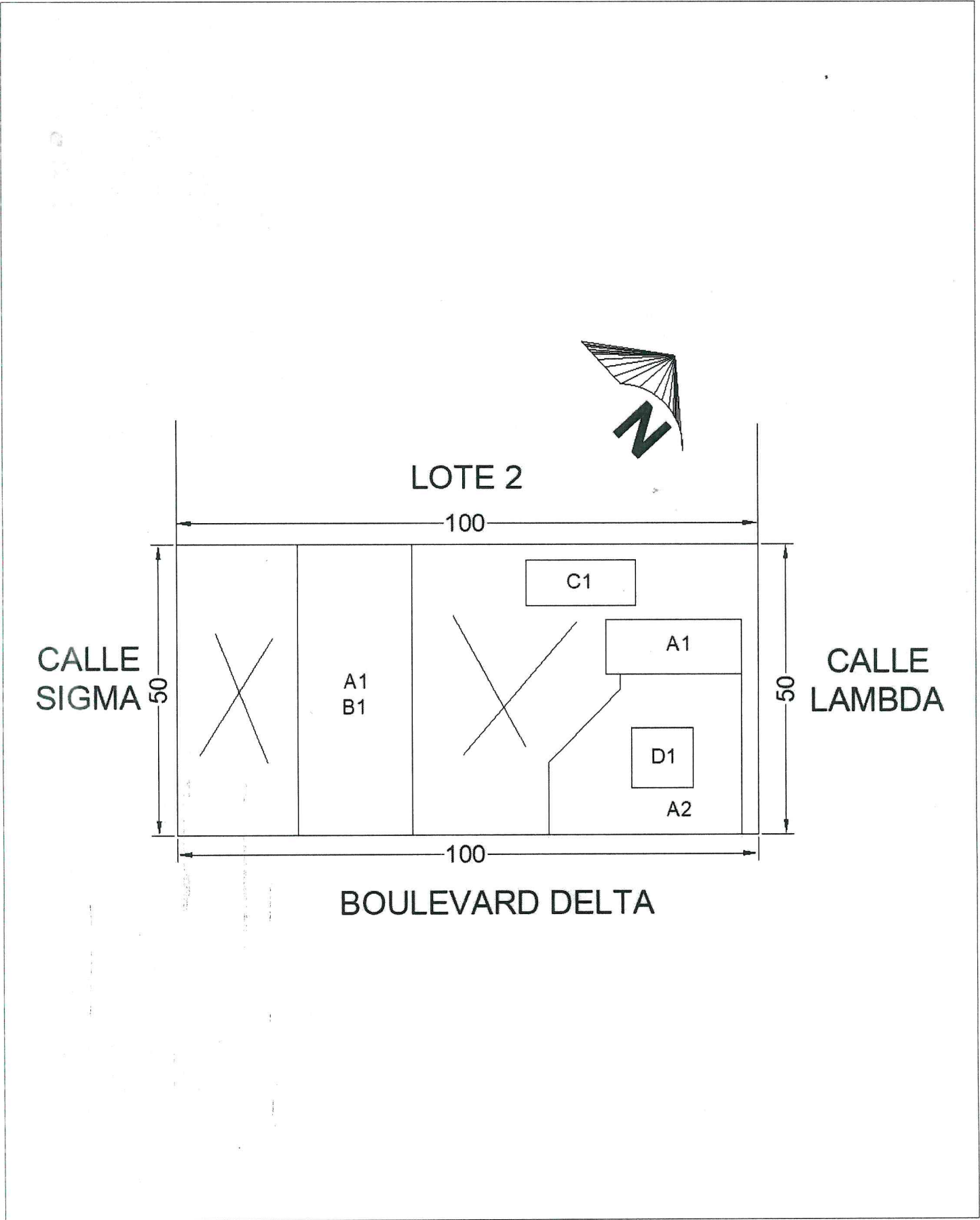
ARQ. GRECIA FERNÁNDEZ CALDERÓN

JUAN JOSE ECHEVESTE BECERRA

La motivación del presente documento es determinar el valor catastral del bien inmueble para establecer la base para el cobro de los impuestos inmobiliarios.

El presente documento se autoriza con fundamento en los Artículos 162 fracción II y IV, 166, 168, 170, 172, 176, 177, 178 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; los Artículos 2, fracciones de la I a la XV, XVIII, XXI, XXIII al XXV, 6 y 7 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2019; Artículos 190 al 214 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; Artículos 2504 y 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; Artículos 14, 54, 55 y 56 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato.

Tipo de Inmueble:	Urbano	No. Folio:	19091939335317	No. Perito:	27	Cuenta Predial:	02-I-020164-001
Ubicación:	BOULEVARD DELTA [Ext.: 110]					Cuenta Catastral:	12-002-010-003-000
						X,Y:	227257.00 2333928.00
Colonia:	FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL DELTA					Fecha Avalúo:	19 / 09 / 2019



Tipo de Inmueble:	Urbano	No. Folio:	19091939335317	No. Perito:	27	Cuenta Predial:	02-I-020164-001
Ubicación:	BOULEVARD DELTA [Ext.: 110]					Cuenta Catastral:	12-002-010-003-000
						X,Y:	227257.00 2333928.00
Colonia:	FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL DELTA					Fecha Avalúo:	19 / 09 / 2019

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

SEGUN LEVANTAMIENTO:
AL NORESTE EN 50.00M CON CALLE LAMBDA
AL SURESTE EN 100.00M CON BOULEVARD DELTA
AL NOROESTE EN 100.00M CON LOTE 2
AL SUROESTE EN 50.00M CON CALLE SIGMA

- OBSERVACIONES:
- 1.EL INMUEBLE SE CLASIFICA EN ZONA INDUSTRIAL EN BASE A LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL PLANO DE VALORES DE TERRENO PARA EL MUNICIPIO DE LEON GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, DONDE INDICA QUE SE ENCUENTRA EN EL SECTOR 12002 Y EN EL ARTICULO 6, FRACCION I, INCISO A, TABLA 15 ZONA INDUSTRIAL DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE LEON, GUANAJUATO 2019, Y CLASIFICA LA ZONA INDUSTRIAL COMPRENDE A LAS DESTINADAS A ACTIVIDADES FABRILES MEDIANTE LA TRANSFORMACIÓN O MAQUILA DE BIENES Y EN OCASIONES, AL ALMACENAMIENTO DE INSUMOS Y PRODUCTOS
- 2.PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN EL PRESENTE AVALUO SE APLICA EL VALOR UNITARIO POR TRAMO DE BOULEVARD DELTA DEL TRAMO COMPRENDIDO DE LIMITE SUR DE INDUSTRIAL DELTA A BOULEVARD AEROPUERTO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 6, FRACCION I, INCISO A.1 DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE LEON GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019.
- 3.SE ESPESIFICA NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO (INSTITUTO DE CAPACITACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION) YA QUE EL ESPACIO DESTINADO A ESTE EN LA CARATULA DEL AVALUO ES INSUFIECIENTE.