

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

FORMATO MULTIUTILITARIO

PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS

ARQ. JORGE GERARDO GONZÁLEZ SILVA

CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.
MARZO DE 2007





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

FORMATO MULTIUTILITARIO

**TESIS PARA EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN
EVALUACIÓN EN EVALUACIÓN INMOBILIARIA**

ARQ. JORGE GERARDO GONZÁLEZ SILVA

**CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA. UNAM.**

2007

SINODALES

| | |
|---------------------|--|
| Director de tesina | JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ ING. E.V.I. |
| Sinodal Propietario | LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA ARQ. |
| Sinodal Propietario | DANIEL JORGE SILVA TROOP ARQ. E.V.I |
| Sinodal | RAÚL NORIS PÉREZ DE ALBA ARQ. E.V.I |
| Sinodal | ALFONSO LUIS PENELA QUITANILLA ARQ. E.V.I |
| Sinodal | MANUEL GARCÍA CÓRDOVA ING. E.V.I |

RECONOCIMIENTOS

Agradecer de antemano en orden alfabético a mis maestros, quienes además transmitir sus conocimientos tuvieron la confianza en proporcionarme sus formatos para la realización de mi trabajo

BARRAGÁN ESTRADA LORENZO FERNANDO
GARCÍA CÓRDOVA MANUEL
GÓMEZ VELÁZQUEZ JUAN ANTONIO
NORIS PÉREZ DE ALBA RAÚL
PENELA QUITANILLA ALFONSO LUIS
SILVA TROOP DANIEL JORGE

Además a mi esposa ORILLIA SARA por su paciencia, amor y por el cuidado del hogar, sin ella no lo hubiera podido acabar, gracias MIORI, a mis hijos Lic. Jorge Gerardo, Lic. Orillia Sara, Lic. Claudia, Mariana Leticia y yernos María Teresa, Juan Carlos, Manuel y Rodolfo, por los años felices que he compartido, a mis nietos María Teresa, Andrea, Juan Carlos, Julia, Jorge Gerardo, Santiago, José Alonso, Regina, María Fernanda, Marión y el que nacerá próximamente por sus sonrisas.

A mis compañeros de la especialidad, y a quienes me transmitieron tanto conocimientos como ayuda para la realización de la presente tesina.


PROPOSITO

Al realizar mi propio formato de avalúos y al percatarme de que existe distintos formatos para dependencias, instituciones bancarias, hipotecarias, comerciales, etc..., y repetir en cada uno la misma información fue cuando ví la posibilidad de realizar creado una base de datos, tener en otra carpeta los datos con información que requiere, los criterios de las instituciones como organismos gubernamentales, tener un enlace con la base de datos, la hoja de captura y los distintos formatos. Acudí a mis sinodales para tener la información y los criterios que ellos aplican en su vida profesional, además de los formatos de instituciones como la Sociedad Hipotecaria Nacional, los requisitos que solicita la Tesorería del Distrito Federal, INDABBIN y otros.

Dentro de los objetivos esta el plasmar los conocimientos adquiridos dentro del recinto escolar y la práctica de los avalúos con los siguientes objetivos:

- ◆ Aportar un formato único de captura de información
- ◆ Crear una base de de criterios aplicables a cada tipo de inmuebles.
- ◆ Proporcionar una guía de los procesos y conceptos de un avalúo.
- ◆ Tener un método y criterio para realizar un avalúo sin importar el formato y criterio, y transmitir la información necesaria para el formato final con los criterios y diseño del mismo.
- ◆ Tener la información de consulta vinculada actualizada.
- ◆ Tener las principales definiciones.
- ◆ Tener la automatización en una plataforma de Hoja de Cálculo y poder transferir a otros sistemas como una Base de Datos
- ◆ Proporcionar para consulta de nuevas generaciones
- ◆ Como la aplicación de índices de tendencia, la aplicación de parámetros en otras aplicaciones

El criterio el tener tres áreas bien definidas con son:

- Una captura de datos
- Datos externos como son los criterios, que pueden estar en cambio continuo 
- Los reportes o formatos de las dependencias gubernamentales, como hipotecarias,

En la primera, la creación de un formato de captura y tener una concentración de información que nos diera como resultado no solo la elaboración de un avalúo para determinar como principal objetivo, el también proporcionar criterios para una toma decisión que corresponda, ya que solo basta ordenarlo y desarrollarlo y proporcionar al cliente o dependencia para tal efecto.

En la segunda tener toda la información en distintas páginas donde se consulta y proporciona información que será captura en la pantalla de captura de información

En la última etapa los diversos formatos, en tener un vinculo entre los distintos formatos, la pantalla de captura, y tenerlos ya realizados lo que representa un ahorro de tiempo y espacio en el disco de memoria como el la memoria RAM. Y anexar las fotos, e imagen que requiera el avalúo.

La elaboración de un avalúo de debe realizarse a través de un arquitecto, ingeniero civil, aún cuando cualquier persona o institución que tenga los criterios necesarios y sobre todo la experiencia, los primeros que mencione tienen por su ejercicio y práctica, los términos, conceptos, elementos que un profesional en avalúos maneja en forma habitual, pero como mi propuesta abarcar desde el estudiante como el especialista.

Además de utilizar las herramientas tecnológicas tanto el software como el hardware, que serán de gran importancia ya que se deberá de conservar la información un tiempo que determina las autoridades correspondientes, además se podrán realizar proyecciones por la información obtenida y ordenada y su actualización de los mismos

El tener un sistema automatizado donde no se dejaría a una omisión, o corrección de un dato anterior de un formato de otro avalúo, ya que el método que se propone cada dato tiene que ser introducido, y al momento de ingresar la información dar los criterios los para determinar el correcto o el mejor, ya que cada avalúo tiene distintos objetivos, como fines, sin mencionar que es una apreciación de quién elabora dicho documento.

Propósitos

| | | |
|----------|-------------|---------|
| Fiscales | Financieros | Legales |
|----------|-------------|---------|

| | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> *Catastrales *Fusiones *Garantía fiscal *Traslado de dominio *Seguros | <ul style="list-style-type: none"> *Catastrales *Hipotecarios *Negocio en marcha *Reexpresión de Estados Financieros *Expropiación | <ul style="list-style-type: none"> *De garantía *Divorcios *Herencias *Juicios *Dacion |
|---|---|---|

- Valor de liquidación
- Valor de rescates
- Valor de mercado para un uso alternativo,
- Valor de mercado para venta forzosa, productivo),
- Valor de realización
- Valor de mercado para el uso existente,
- Valor de mercado para venta futura,
- Valor de mercado para uso óptimo (Uso mejor y más productivo),

ANTECEDENTES

El Valuador Profesional está obligado a cumplir con las leyes, a las Normas Profesionales y al Código de Ética y Principios que regulan el Ejercicio de la Valuación en México

El Valuador Profesional debe desarrollar su labor profesional de una manera competente e independiente; en el ejercicio de sus funciones; no podrá recibir de las partes interesadas ningún beneficio personal, obsequios o prebendas, con la excepción de los honorarios que hayan quedado estipulados.

El Valuador es un profesional, persona de prestigio intachable, que:

- ◆ Posee amplio conocimiento de los procesos económicos, sociales y políticos que condicionan y afectan el valor de los bienes;
- ◆ Ha recibido grado de licenciatura idónea con la Valuación, de universidad o institución educativa de nivel superior debidamente autorizada;
- ◆ Ha cursado y completado estudios de especialización o maestría en Valuación, en programa acreditado o debidamente autorizado y reconocido, que validen su competencia en el área o áreas de Valuación a las que se dedica y
- ◆ Ha demostrado poseer la experiencia adecuada y ser competente en el área ó áreas de Valuación en que practica.¹

La legislación catastral italiana era la que mejor se adaptaba a nuestro medio, redactando El Estado se constituido por una república representativa, democrática, federal, compuesta de 32 Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una federación establecida según los principios de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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.

Marco Histórico para el Sistema Catastral, la tierra es y ha sido uno de los recursos fundamentales de cualquier ciudad, por ello, no resulta extraño que desde la antigüedad se le ha tratado de estudiar y de realizar las actividades conducentes a su clasificación, registro y establecimiento de impuestos ligados a la propiedad.

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad con el surgimiento de los centros mineros y las grandes haciendas fue necesario dar un sustento legal a las formas de regulación y control de la tenencia de la tierra así como de su seguridad jurídica.

Durante el periodo independiente y hasta nuestro días, el crecimiento estructural y el desarrollo de los centros urbanos ha permitido la evolución del catastro en sus sistemas y en su legislación, en un marco normativo que facilita la toma de decisiones en los ámbitos administrativo, económico, político y fiscal, convirtiéndose en una herramienta indispensable para la planeación urbano-rural de las ciudades.

Los trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país se iniciaron en las postrimerías del siglo pasado, exclusivamente con fines tributarios del Impuesto Predial, que fue cuando se establecieron las bases para el Catastro de la Ciudad de México, publicándose la primera Ley de Catastro el día 23 de Diciembre de 1896 en el Diario Oficial de la Federación.

El señor José Ives Limantour, Ministro de Hacienda, de la cual dependía el Catastro, ordenó al Ingeniero Salvador Echegaray que estudiara los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Holanda, España, Italia entre otros, concluyó que posteriormente el proyecto del Mandamiento del Catastro, auxiliado por el Ingeniero Isidoro Díaz Lombardo y el Licenciado Manuel Calvo y Sierra, siendo designado el ingeniero Echegaray el primer Director de Catastro.

¹ la Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación , A. C.

Durante el primer cuarto del presente siglo el crédito con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía no era tomado en cuenta el valor comercial de la garantía, sino la solvencia económica y moral del deudor, esto es, sin la base técnica de un verdadero avalúo, ya lo que se tomaba en cuenta era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, siempre atrasadas y lejanas a la realidad.

En 1925 se creó la Dirección General de Pensiones y de Retiro en beneficio de los empleados federales. Esta institución tenía entre sus funciones la de otorgar créditos con garantía hipotecaria con el fin de facilitar la compra de sus casas habitación. Al principio, los préstamos de pensiones concedidas no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores, los créditos no quedaban suficientemente garantizados, se creó el Departamento de Valuación con el objeto de establecer los valores reales de los inmuebles que pretendían adquirir los empleados solicitantes del crédito, aplicándose procedimientos y normas catastrales pero ya con un criterio comercial, estos avalúos de carácter físico o directo, con valores acordes realidad.

Más tarde el gobierno reestructuró el sistema bancario, fundando instituciones que cooperaron decisivamente en el desenvolvimiento económico del país, gracias a las facilidades del crédito abierto.

El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A. actualmente Banobras se creó el 23 de Febrero de 1933 con el objeto de realizar una función no encomendada a otros bancos, en él se trataba de abrir una fuente de crédito a los gobiernos de los estados y municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas en sus respectivas regiones. El otorgamiento del crédito estaba sujeto en todos los casos a previos avalúos y estudios financieros sobre la recuperación del préstamo, desempeñando satisfactoriamente su comisión, y lo hizo tan eficazmente que pronto se hizo necesario superar la limitación que le imponía su ley orgánica, que le prohibía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada. Para ello, el 11 de noviembre de 1933 fue necesario crear una institución filial del Banco, organizándola dentro de las normas de las instituciones de crédito privadas "La Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A." primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de crédito a la iniciativa privada.

Poco después, la Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en la circular del 4 de Mayo de 1935, obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser un Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A. en su carácter de Banco Fiduciario Nacional, el encargado de practicar los correspondientes avalúos. En ese año el Banco aún no disponía de un departamento u oficina de avalúos, ni con los servicios de técnicos especializados en la materia, viéndose obligado a efectuar la valuación de todos los bienes de las compañías de seguros y las que solicitaba la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. para someterlas a la consideración de la H. Comisión Nacional Bancaria.

Posteriormente, el Ingeniero Edmundo de la Portilla estableció que para que los avalúos que se produjesen fueran realmente de carácter comercial, debería tomarse en cuenta la productividad del inmueble, esto es, que se deberían considerar las rentas reales o efectivas, o en su caso, las estimadas cuando no estuviese rentando; igualmente deberían deducirse los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los vacíos efectivos o virtuales para llegar a un producto líquido anual que, capitalizando a una tasa de interés acorde al tipo de inmueble, daría el valor de capitalización del mismo y promediando con el valor físico o directo llegar al valor comercial, procedimiento que prácticamente sin modificaciones son los que se continúan practicando hasta la fecha por los peritos valuadores y por las instituciones bancarias.

La Tesorería del Distrito Federal ha publicado diversos manuales de valuación. En los últimos tiempos se puede señalar el Instructivo para la Valuación de Predios publicado en 1965; en él se clasificaron las zonas del Distrito Federal en urbanas, industriales y rústicas, fijándose lotes tipo como resultado de los estudios generales de los predios de cada región catastral. Se establecieron reglas para coeficientes de premios y castigos, según las características físicas para lotes regulares e irregulares, en esquina, por desnivel, frente, etc.

Las edificaciones se clasificaron en antiguas y modernas, definidas por literales, de acuerdo a su estructura, recubrimientos, acabados, instalaciones y complementos, desmeritando el valor por su edad y estado de conservación. Se indicaba en que colonias del Distrito Federal predominaban los diferentes tipos de construcciones. Asimismo en la capitalización de rentas se establecía que los bienes raíces destinados al arrendamiento, el valor catastral en base a una renta mensual y a una tasa de interés acorde al uso del inmueble.

El Instructivo de Valuación publicado en 1981 modifico el procedimiento de aplicación de premios y castigos para el cálculo del valor unitario de suelo en la zona, se aplicaban los meritos o deméritos de acuerdo con las características que presentaban los lotes distintos a la generalidad.

En el año de 1982 se modifico la Ley de Hacienda del Distrito Federal, entrando en vigor el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (antes Traslado de Dominio), surgiendo como uno de los requisitos para enterar el impuesto el presentar un avalúo "comercial" del bien transmitido. El avalúo que se presentaba seguía los criterios catastrales a los que se les aplicaban valores mínimos. Posteriormente se implementaron los valores de referencia, mismos que se utilizaron para la revisión técnica hasta 1990. El 7 de Enero de 1991 se publico el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores.

La Tesorería del Distrito Federal de la Secretaria de Finanzas, cuenta con amplia información relativa a la propiedad raíz: el catastro de la ciudad, en el que se encuentran registrados los inmuebles y sus características físicas, cualitativas, cuantitativas y administrativas. Asimismo, los valores unitarios de suelo y construcción para el calculo del Valor Catastral de las edificaciones así como los valores de referencia para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que son resultado de los estudios efectuados sobre los elementos urbanos, las características físicas, de los diferentes niveles socioeconómicos y del análisis del mercado inmobiliario de las distintas zonas o colonias del Distrito Federal, así como del valor de reposición nuevo de las construcciones que parte del análisis de los diferentes usos y tipos de edificaciones.

JUSTIFICACIÓN

Tener un sistema de captura para realizar y organizar la información de los datos, y que nos ayude a transferir la información a cualquier formato sin importar los distintos criterios y tener una base de datos para consulta, que permitan optimizar las practicas y procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de los avalúos, en apego a los principios valuatorios comúnmente aceptados en la sana practica valuatoria, Además de tener al instante en cualquier formato la información sin ocupar memoria RAM adicional y colocar las imágenes, fotografías y dibujos. Los criterios y disposición tanto de las autoridades y requisitos de otras instituciones tanto bancarias como de mercado. (CNVB, SAVAC, INDAABIN, SHF, TDF).

Al principio era una simple captura de información al estar investigando y con la colaboración de mis maestros se fue creando un sistema donde la información se encontraba fuera del sistema y que se tenía que estar consultado lo que resultaba invertir mucho tiempo de búsqueda y capturarla. Al concentrarla en un medio electrónico la información será mas sencilla y rápida para procesarla.

El transcribir la información podría tener omisiones, errores u otro problema y ver que podría tener un comando donde con un solo número obtenía la respuesta rápida además otras alternativas según las necesidades de los clientes sin que por ello faltaba a los principios o falsedad.

El tiempo ahorrado en el llenado permite una investigación o toma de decisiones más amplia, además de conservar la información en el mismo formato de captura de datos (Pantalla de captura)²

A través de una hoja de cálculo como existen en el mercado se desarrollo en esta plataforma, que por sus características permite usar formulas o texto y tener una base de datos, que satisfacía y podría enviarse a una base de datos mayor o transferir a otros sistemas la información.

Los alcances son varios, ya que la información podrá aplicarse a otros avalúos como podría ser judicial, catastral, bancario y no únicamente a los comerciales.

El contenido de la información estará en función al destino, diseño y criterio del Formato Final.

² Nombre que le dio el Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

CONSIDERACIONES

En este sistema permite que la misma información tener distintos formatos o criterios del perito valuador lo que lo hace MULTIUTILITARIO³. Hay formatos que contiene mayor información que lo requiere la institución de crédito o dependencia gubernamental, y es por ello que cada formato tendría un manual de usuario, en nuestra caso se escogió con la información de la Sociedad Hipotecaria Federal, pero en los otros formatos que utilizo de prueba, el correcto funcionamiento y con los criterios de los mismos.

El tener el criterio de los formatos obtenidos y poder desarrollarlos en la presente tesina, donde los criterios podrían confundir al llenado respectivo por lo que se determino que en el formato de cada avalúo tenga las formulas de cada uno de ellos. Los conceptos más importantes de los vertidos por la Tesorería del Distrito Federal (TDF) y de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como lo señalo anteriormente

³ Nombre sugerido por el Arq. Lorenzo Barragán Estrada

MANUAL DE OPERACIÓN

FORMATOS MULTIUTILITARIOS CAPTURA

| | |
|-------------------------|---|
| VÍNCULOS | Además de las hojas de consulta el presente formato tendrá enlaces por medio de la Internet con distintos portales |
| LOGOTIPO: | Se deberá incluir en el encabezado de cada página al conjunto de letras y en su caso imagen que distingue a las personas autorizadas (personas morales) o personas registradas (peritos independientes y corredores públicos) para practicar avalúos con fines fiscales; dicho logotipo deberá ser invariablemente el aprobado para tal fin. Asimismo, se deberá señalar en el pie de página de cada hoja la dirección y teléfonos) correspondientes. |
| INSTITUCIÓN: | Se deberá señalar: Nombre de las personas autorizadas (personas morales) o personas registradas (peritos independientes y corredores públicos) para practicar avalúos con fines fiscales |
| AVALÚO DE BIEN INMUEBLE | Se refiere a: |
| a) AVALÚO: | Dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal que permite determinar el valor comercial de un inmueble, con base en su uso, ubicación, y características físicas y urbanas, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que plasmada en un documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en los Manuales de la TDF SHF, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código; cuando la contribución que se determine con base a dicho avalúo sea el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, deberá acompañarse del anexo de la declaración para el pago de dicho impuesto; |

El documento referido será capturado en computadora, almacenado en archivos de fácil identificación aprovechando las herramientas y técnicas que los avances tecnológicos en la materia permitan, buscando con ello facilitar el llenado, revisión, impresión, transferencia de datos y almacenamiento en medios magnéticos.

| | |
|-------------------|---|
| b) BIEN INMUEBLE: | Según el Artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, son Bienes Inmuebles: I.- El suelo y las construcciones adheridas a él; II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean retirados de ellos por cosechas o cortes regulares. III.- Todo lo que está unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al feudo; V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de forma permanente; VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma; VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio contrario; IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los |
|-------------------|---|

- líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca mientras estén destinados a ese objeto;
- XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- XII.- Los derechos reales sobre los inmuebles;
- XIII.- El material rodante de ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas.

No. DE AVALÚO: Número asignado por la persona autorizada o registrada que permite el control e identificación del avalúo y que relaciona el año y número consecutivo de solicitud de dictamen; dicho número deberá aparecer en el encabezado de todas las hojas del formato de avalúo.

CAPITULO I.- ANTECEDENTES

NOMBRE DEL SOLICITANTE: Nombre completo del promovente, persona física o moral que solicita la elaboración de avalúo de bien inmueble

En tratándose de personas morales o entidades de la administración pública, deberá de señalarse adicionalmente el nombre del funcionario o ejecutivo responsable del pago de los honorarios del trabajo valuatorio, así como su cargo.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: Dentro de los servicios integrales que prestan algunas personas autorizadas, específicamente las instituciones de crédito y en atención a otros ordenamientos que rigen la sana practica valuatoria, especialmente en el ámbito de la valuación inmobiliaria con fines fiscales, se indicará el domicilio del solicitante para recibir notificaciones, señalando: Calle, No. Exterior, No. Interior, Colonia, Delegación, C.P., Entidad.

CALLE Se indica el nombre de la vía en que se ubica el número oficial del bien inmueble para recibir notificaciones o en su caso en donde se localiza su frente de acceso principal.

No. EXTERIOR: Se indica el número oficial exterior, o en su caso la manzana y lote de terreno correspondientes al domicilio

No. INTERIOR: Se completa según sea el caso, con el número oficial interior del domicilio. Aplicable normalmente a propiedades de régimen privado colectivo (condominios, copropiedades), o el número de identificación o connotación alfanumérica que se le de a ciertas fracciones de bienes inmuebles de propiedad privada individual de productos.

COLONIA: Se indica el nombre nominal de la colonia, fraccionamiento, barrio, pueblo o cualquier otra denominación urbanística en el cual se ubica geográficamente el domicilio.

NOMBRE DEL CONJUNTO: Se indica el nombre del conjunto habitacional o cualquier otra denominación urbanística en el cual se ubica geográficamente el domicilio.

DELEGACIÓN O MUNICIPIO: Se indica el nombre correspondiente a la Delegación política perteneciente al Distrito Federal o Municipio de cualquiera de los Estados de la Republica Mexicana en el cual se localiza el domicilio

| | | | |
|----------------------------------|-------------------|------------|-------------|
| DELEGACIONES / MUNICIPIOS | ÁLVARO OBREGÓN | CUAUHTÉMOC | CUAUHTÉMOC |
| | AZCAPOTZALCO | XOCHIMILCO | |
| | GUSTAVO A. MADERO | MILPA ALTA | NAUCALPAN |
| | BENITO JUÁREZ | IZTACALCO | TLANEPANTLA |

| | | |
|-----------|----------------------|----------|
| TLAHUAC | IZTAPALAPA | |
| COYOACÁN | CUAJIMALPA MAGDALENA | |
| TLALPAN | VENUSTIANO CARRANZA | |
| CONTRERAS | | ETC..... |

CÓDIGO POSTAL: Se indica el código postal correspondiente al citado domicilio

ENTIDAD Se indica la Entidad Federativa en que se ubica el domicilio, ya sea el Distrito Federal o cualquiera de los Estados existentes en la Republica Mexicana

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| AGUASCALIENTES: 01 | OAXACA: 20 |
| BAJA CALIFORNIA – 02 | SINALOA: 25 |
| BAJA CALIFORNIA SUR – 03 | SONORA: 26 |
| CAMPECHE: 04 | TABASCO: 27 |
| COAHUILA DE ZARAGOZA – 05 | TAMAULIPAS: 28 |
| COLIMA – 06 | PUEBLA: 21 |
| CHIAPAS: 07 | TLAXCALA: 29 |
| DISTRITO FEDERAL: 09 | QUERÉTARO: 22 |
| DURANGO – 10 | VERACRUZ: 30 |
| GUANAJUATO – 11 | MÉXICO: 15 |
| GUERRERO – 12 | QUINTANA ROO – 23 |
| HIDALGO – 13 | YUCATÁN: 31 |
| JALISCO: 14 | CHIHUAHUA: 08 |
| MORELOS – 17 | MICHOACÁN DE OCAMPO: 16 |
| NAYARIT: 18 | SAN LUIS POTOSÍ: 24 |
| NUEVO LEÓN – 19 | ZACATECAS: 32 |

Municipios Además de poder asignar el municipio por estado y su localización a través del GPS⁴

PERITO VALUADOR: Nombre completo del Perito Valuador, el cual deberá acompañarse inicialmente de las abreviaturas que corresponden a la carrera profesional que éste posee. Dicho perito valuador, es la persona física que será el encargado de realizar el avalúo solicitado, sujetándose en la realización del mismo a las normas y criterios técnicos de valuación establecidos; es la persona física registradas ante la Tesorería que practiquen avalúos o auxilien a instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles en la práctica de los mismos;

REGISTRO EN LA INSTITUCIÓN Se indicará el número de registro de perito valuador asignado dentro del padrón respectivo de la persona autorizada o registrada y otorgado a la persona física que cumple con los requisitos establecidos para tal fin, dicho registro normalmente contiene las siglas de la persona autorizada o registrada, Entidad Federativa, ejemplo (DF) y número consecutivo correspondiente al padrón de peritos.

REGISTRO DE LA TDF: Se indicará según sea el caso el número de registro otorgado por autoridad fiscal para establecer bases gravables de contribuciones fiscales vinculadas a bienes inmuebles.

REGISTRO DE PERITO VALUADOR COLEGIADO: Se indicará según sea el caso, en apego al reglamento del Artículo 5 Constitucional, el registro que corresponde a la certificación que como perito valuador emiten los Colegios de Profesionistas afines a la valuación de bienes inmuebles.

No. CEDULA PROFESIONAL Se indicará el número respectivo de la Cédula Profesional.

⁴ El **Global Positioning System (GPS)** o **Sistema de Posicionamiento Global** (más conocido con las siglas *GPS*; su nombre más correcto es **NAVSTAR GPS**) es un [Sistema Global de Navegación por Satélite](#) (GNSS)

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|------------------|------------|--------|
| ESPECIALIDAD | Se deberá indicar invariablemente Bienes Inmuebles. | | | | | | | | |
| FECHA DEL AVALÚO: | Es la fecha en la que se estima el valor del bien inmueble, relacionándose generalmente con el Día, Mes y Año en los cuales se efectuó la última visita de inspección al mismo. En caso de establecer otra fecha distinta se deberán expresar los motivos de ésta última. | | | | | | | | |
| VIGENCIA DEL AVALÚO: | Es la fecha de vigencia del avalúo. Con una vigencia de 6 meses de la fecha del avalúo. | | | | | | | | |
| BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA: | <p>De acuerdo con la definición de Bien Inmueble; cuando se trate únicamente del terreno sin construcciones (exceptuando según corresponda obras complementarias existentes), se indicará terreno baldío; cuando existan construcciones que posean un uso genérico predominante, se describirá al bien inmueble señalando precisamente dicho uso genérico; en algunos casos y sólo a petición del solicitante del avalúo, para bienes inmuebles de terrenos con construcciones adheridas al mismo, se podrá estimar solo el valor del terreno o de las construcciones, indicando esto claramente en el avalúo, señalando en su caso las limitaciones que dicha estimación pudiera generar para ciertos propósitos.</p> <p>En términos generales se puede señalar que existen tres grandes clasificaciones de usos que son habitacional, no habitacional y mixto.</p> <p>En el uso habitacional se identifican: Habitacional Unifamiliar, en los que se ubican las casas habitación para uso exclusivo de una familia en un mismo terreno; Habitacional Multifamiliar, en los que se encuentran las casas habitación en condominio horizontal y departamentos en condominio generalmente verticales, como su nombre lo indica para más de una familia en un mismo terreno; asimismo casas y departamentos en copropiedad para varias familias;</p> <p>En la clasificación no habitacional existe una diversidad de usos genéricos, destacándose por su incidencia, los comercios en conjuntos horizontales o verticales, oficinas privadas o gubernamentales en edificios de desarrollo principalmente verticales, o en casas habitación adecuadas para tal fin; estacionamientos, naves industriales con estructuras ligeras y/o pesadas, bodegas, talleres, hospitales, hoteles, entre otros; y</p> <p>Los de uso mixto que presentan en un mismo terreno, construcciones de uso habitacional y no habitacional, como son las casas habitación y edificios de departamentos con locales comerciales en planta baja, edificios de departamentos y de oficinas, algunos de ellos con locales comerciales también en planta baja.</p> <p>Es importante destacar que si bien se identifica al bien inmueble que se valúa, convencionalmente a partir del uso genérico que poseen las construcciones, que la estimación del costo de reposición nuevo de las mismas, atiende principalmente a las características físicas de dichas construcciones, que definen los materiales y procedimientos constructivos, a partir de los elementos básicos que conforman entre otros la subestructura, estructura, instalaciones y acabados presentes en las edificaciones.</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>* PRIVADA INDIVIDUAL</td> <td>* SOCIAL EJIDAL</td> </tr> <tr> <td>* EN CONDOMINIO</td> <td>* SOCIAL COMUNAL</td> </tr> <tr> <td>* PRIVADA</td> <td>* EN COPROPIEDAD</td> </tr> <tr> <td>* NACIONAL</td> <td>* OTRO</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 40px;">SE PUEDEN ADICIONAR OTROS CONCEPTOS</p> | * PRIVADA INDIVIDUAL | * SOCIAL EJIDAL | * EN CONDOMINIO | * SOCIAL COMUNAL | * PRIVADA | * EN COPROPIEDAD | * NACIONAL | * OTRO |
| * PRIVADA INDIVIDUAL | * SOCIAL EJIDAL | | | | | | | | |
| * EN CONDOMINIO | * SOCIAL COMUNAL | | | | | | | | |
| * PRIVADA | * EN COPROPIEDAD | | | | | | | | |
| * NACIONAL | * OTRO | | | | | | | | |

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Se deberá señalar si ésta es privada, copropiedad, sociedad, condominio, pública.

La propiedad es un concepto legal que comprende todos los derechos y obligaciones de carácter específico que sobre un bien inmueble posee una persona o grupo de personas; el régimen de propiedad podrá ser por tanto de carácter individual o colectiva, en este último condominal o de copropiedad.

El régimen de propiedad pública, se divide en bienes del dominio público y bienes del dominio privado. En el caso específico del Patrimonio del Distrito Federal se compone de Bienes del Dominio Público (Art. 16 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal), y Bienes del Dominio Privado

(Art. 33 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal).

En lo que respecta a bienes inmuebles, los artículos antes mencionados se pueden considerar en las siguientes fracciones:

Artículo 16.- Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes del dominio público del Distrito Federal:

Los de uso común;

Los bienes inmuebles que de hecho se utilicen para la prestación de servicios públicos o actividades equiparables a ellos, o los que utilicen las Dependencias y Entidades del Distrito Federal para el desarrollo de sus actividades;

Los inmuebles expropiados a favor del Distrito Federal, una vez que sean destinados a un servicio público, o a alguna de las actividades que se equiparen a los servicios públicos o que de hecho se utilicen para tales fines;

Las tierras y aguas a excepción de las comprendidas en el artículo 27, párrafos cuarto quinto y octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, propiedad del Distrito Federal;

Los canales, zanjas y acueductos propiedad o construidos por el Distrito Federal, así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo, siempre y cuando no sean de jurisdicción federal, debiendo observarse al respecto las disposiciones de la Ley de Aguas Nacionales;

Los canales, zanjas y acueductos propiedad o construidos por el Distrito Federal, así como los cauces de los ríos que hubiesen dejado de serlo siempre y cuando no sean de jurisdicción federal, debiendo observarse al respecto las disposiciones de la Ley de Aguas Nacionales.

Los inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Federal y que la Federación transmita a éste, con la finalidad de satisfacer las necesidades de crecimiento, vivienda y desarrollo urbano.

Las servidumbres, cuando el precio dominante sea alguno de los anteriores.

Artículo 33.- Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes del dominio privado del Distrito Federal:

Los no comprendidos en el artículo 16 y cuyo uso y utilidad no tengan interés público;

Los que hayan formado parte de Entidades del Distrito Federal;

Las tierras ubicadas dentro del Distrito Federal, que sean susceptibles de ser enajenadas a particulares;

VII. Los bienes inmuebles que el Distrito Federal adquiera por vías de Derecho Público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano o habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE: Nombre completo de la persona física o moral que es propietaria del bien inmueble, según documentación oficial que ampare dicho supuesto, especialmente de escrituras públicas del bien inmueble giradas por Notario Público, en su caso y a falta de documentación oficial alguna que permita reconocer al propietario, se podrá señalar como supuesto propietario a la persona física o moral que expresamente indique el solicitante o promovente del avalúo, haciendo la anotación respectiva para tal caso.

En algunos casos especialmente en el ámbito de la valuación inmobiliaria con fines fiscales, se establece la obligación de señalar el nombre del propietario o "poseedor", cuando el avalúo que se practique tenga como propósito establecer bases gravables con fines fiscales y en vez del nombre del propietario se conozca el del poseedor, se podrá consignar dicho nombre, realizando la aclaración pertinente.

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: De igual forma que el domicilio del solicitante, el domicilio del propietario para recibir notificaciones es un concepto requerido en valuación inmobiliaria con fines fiscales, por lo cual se deberá indicar: Calle, No. Exterior, No. Interior, Colonia, Delegación Política o Municipio, C.P., Entidad.

CALLE: Se indica el nombre de la vía en que se ubica el número oficial del bien inmueble para recibir notificaciones o en su caso en donde se localiza su frente de acceso principal.

No. EXTERIOR: Se indica el número oficial exterior, o en su caso la manzana y lote de terreno correspondientes al domicilio.

No. INTERIOR: Se completa según sea el caso, con el número oficial interior del domicilio.

Aplicable normalmente a propiedades de régimen privado colectivo (condominios, copropiedades), o el número de identificación o connotación alfanumérica que se le da a ciertas fracciones de bienes inmuebles de propiedad privada individual de productos.

| | |
|-------------------------|--|
| COLONIA: | Se indica el nombre nominal de la colonia, fraccionamiento, barrio, pueblo o cualquier otra denominación urbanística en el cual se ubica geográficamente el domicilio. |
| DELEGACIÓN O MUNICIPIO: | Se indica el nombre correspondiente a la Delegación política perteneciente al Distrito Federal o Municipio de cualquiera de los Estados de la Republica Mexicana en el cual se localiza el domicilio |
| CÓDIGO POSTAL: | Se indica el código postal correspondiente al citado domicilio |
| ENTIDAD: | Se indica la Entidad Federativa en que se ubica el domicilio, ya sea el Distrito Federal o cualquiera de los Estados existentes en la Republica Mexicana |
| TELS. | Se indica el número telefónico para cualquier aclaración. |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO: | Es el uso o usos específicos) que se pretende dar al dictamen valuatorio. <ul style="list-style-type: none">◆ Existen diversos usos los mas comunes son:◆ Para el establecimiento de garantías hipotecarias◆ Para la reestructuración de créditos.◆ Para dación en pago.◆ Para adjudicación.◆ Para Inventarios◆ Para aseguramientos◆ Para establecer bases gravables de contribuciones vinculadas a bienes inmuebles.◆ Para compra y venta◆ Para arrendamiento◆ Otros. |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Como ya se estableció anteriormente en la definición de Avalúo, el objeto del avalúo es el estimar el valor debidamente soportado del bien inmueble (definiendo en este apartado el tipo de valor buscado). <ul style="list-style-type: none">◆ Estimación del valor comercial.◆ Estimación del valor neto de reposición.◆ Estimación del valor de mercado.◆ Estimación del precio mínimo de venta◆ Estimación del precio máximo de adquisición◆ Otros (especificar). |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | Característica fundamental de los bienes inmuebles es su inmovilidad ó permanencia geográfica en un lugar único, a dicho lugar se le asocian en función de su utilidad y deseabilidad, los factores básicos que crean o destruyen su valor (físicos, económicos, políticos y sociales), de ahí que resulte importante establecer con toda precisión y claridad la ubicación en que se localiza el bien inmueble, debiendo señalarse: Calle, No. Exterior, No. Interior, Colonia, Delegación, C.P., Entidad; Si el terreno posee algún nombre, éste deberá indicarse, asimismo si el bien inmueble es de difícil localización, se deberá señalar la vía o vías de acceso, con las distancias aproximadas (en metros o kilómetros) referidas a puntos de partida importantes y de fácil identificación. |
| CALLE: | Se indica el nombre de la vía en que se ubica el número oficial del bien inmueble o en su caso en donde se localiza su frente de acceso principal |
| No. EXTERIOR: | Se indica el número oficial exterior, o en su caso la manzana y lote de terreno correspondientes. |

Si por alguna situación en especial no existieran dichos datos, se podrá establecer la distancia que existe entre los vértices del frente a referencias conocidas y de fácil identificación; en zonas con traza urbana bien definida, a las esquinas próximas de la propia manzana en que se localiza.

No. INTERIOR: Se completa según sea el caso, con el número oficial interior del domicilio.

Se completa según sea el caso, con el número oficial interior del domicilio.

Aplicable normalmente a propiedades de régimen privado colectivo (condominios, copropiedades), o el número de identificación o connotación alfanumérica que se le da a ciertas fracciones de bienes inmuebles de propiedad privada individual de productos, cuando se solicite valorar únicamente dichas fracciones.

| | |
|-------------------------|--|
| COLONIA: | Se indica el nombre nominal de la colonia, fraccionamiento, barrio, pueblo o cualquier otra denominación urbanística en el cual se ubica geográficamente. |
| NOMBRE DEL CONJUNTO | Se indica el nombre nominal del nombre del conjunto autorizado |
| TELS. | Se indica el número telefónico para cualquier aclaración. |
| DELEGACIÓN O MUNICIPIO: | Se indica el nombre correspondiente a la Delegación política perteneciente al Distrito Federal o Municipio de cualquiera de los Estados de la Republica Mexicana en el cual se localiza. |
| CÓDIGO POSTAL: | Se indica el código postal correspondiente. (CINCO DIGITOS) |
| ENTIDAD: | Se indica la Entidad Federativa en que se ubica el domicilio, ya sea el Distrito Federal o cualquiera de los Estados existentes en la Republica Mexicana. |
| No. CUENTA CATASTRAL: | Cítese el número de la cuenta catastral o cuenta predial. |

La cuenta catastral o cuenta predial (connotación que puede variar en las diferentes entidades federativas), esta conformada por una serie de números o caracteres alfanuméricos, que permiten a la autoridad fiscal establecer con precisión la ubicación geográfica de los bienes inmuebles; es por decirlo así, la llave de acceso a toda la información del mismo y que va desde de ubicación por calle, número oficial, lote y manzana, número interior, colonia nominal, delegación, código postal; pasando por el nombre del propietario o poseedor del bien inmueble, así como a su domicilio para oír notificaciones, contiene además, los datos inherentes a las características físicas de los diferentes elementos que pudiesen conformar al bien inmueble, esto es la superficie del terreno, el tipo de construcciones, edad, estado de conservación, su clase, número de niveles y superficie de las mismas; datos últimos que se utilizan para calcular mediante la aplicación de valores unitarios catastrales y valores de referencia, las bases gravables del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

En el caso específico del Distrito Federal, el primero como propuesta de valor catastral que se envía anualmente a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el territorio del mismo y el segundo para establecer valores de revisión a los avalúos elaborados por sociedades de valuación autorizadas y peritos valuadores registrados (ambos ante la autoridad fiscal) y que presentan los contribuyentes para el pago de contribuciones por la adquisición de bienes inmuebles, de igual forma en el Distrito Federal.

Tales consideraciones revelan la importancia que tiene la consignación de la cuenta catastral en el formato, especialmente cuando se sobreentiende, que los datos inherentes a las características físicas, de ubicación y algunas del tipo administrativo consignadas en el avalúo, serán directamente confrontadas en el padrón catastral local en el que se encuentre registrado el bien inmueble, con fines de revisión de datos, y en su caso de actualización catastral, esta última aseveración redimensiona la importancia que deben poseer los avalúos, no sólo para los fines de la estimación del valor como ya se mencionó, sino más aun, como un fiel reflejo de la riqueza patrimonial inmobiliaria existente en el país.

Cuando sea de otra entidad se anotará según disponga por la autoridad en la línea inferior

| | |
|------------------------|--|
| NO. DE CUENTA DE AGUA: | En su caso, se deberá señalar el número de la cuenta de agua que posee el bien inmueble. |
|------------------------|--|

CAPITULO II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Fundamentalmente se deberá hacer referencia al área debidamente delimitada en la que se ubica el bien inmueble y cuyas características físicas, económicas y sociales son homogéneas, cuando la zona fuera sensiblemente heterogénea deberá citarse tal situación, describiendo las diferencias observadas.

La descripción toma en cuenta básicamente el uso genérico predominante de la zona, situación que se puede apreciar en los planes de desarrollo urbano local; dato que deberá complementarse con la categorización de la misma, señalando si es de categoría precaria, económica o interés social, media o regular, buena y muy buena o de lujo.

En el caso específico del Distrito Federal y de acuerdo con la zonificación y normas de ordenamiento respectivas se pueden clasificar en:

Suelo Urbano

- | | |
|-----|---|
| H | Habitacional.- Zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia. |
| HC | Habitacional con Comercio.- Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja. |
| HO | Habitacional con Oficinas.- Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficinas. Se proponen principalmente a lo largo de ejes viales. |
| HM | Habitacional Mixto.- Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante. |
| CB | Centro de Barrio.- Zonas en las cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos además de mercados, centros de salud, escuelas e iglesias. |
| E | Equipamiento.- Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura. |
| I | Industria.- Permite la instalación de todo tipo de industria, ya sea mediana o ligera, siempre y cuando cumplan con la Autorización en Materia Ambiental. |
| EA | Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines.- Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación. Los predios propiedad del Distrito Federal que no se encuentran catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señalado en el Art. 3 de la Ley de Desarrollo Urbano. |
| AV | Áreas Verdes de Valor Ambiental, Bosques, Barrancas y Zonas Verdes.- Zonas que por sus características constituyen elementos de valor del medio ambiente que se deben rescatar o conservar como barrancas, ríos, arroyos, chinampas, zona arboladas, etc.. Los predios propiedad del Distrito Federal que no se encuentren catalogados como reservas seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3 de la Ley de Desarrollo Urbano. |
| RE | Suelo de Conservación: Rescate Ecológico.- Son las zonas intermedias entre el área urbanizada que han perdido sus características originales y donde se presentan fuertes presiones para destinarla a usos urbanos, se plantean para usos extensivos que permitan su reforestación y restauración como espacios abiertos. |
| PRA | Producción Rural Agroindustrial.- Son las zonas con potencial para actividades agropecuarias por lo que los usos propuestos tienen como objetivo el fomento a éstas. |
| PE | Preservación Ecológica.- Son las zonas que por sus características e importancia en el equilibrio ecológico deberán ser conservadas, restauradas y manejadas con criterios que conlleven a su recuperación. Además de ser zonas boscosas y en algunos casos deforestados, que deberán ser recuperadas y preservadas de la invasión de asentamientos permitiendo solo actividades recreativas, deportivas y su explotación controlada. |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------|-----------|---------------|----------|--------------|----------|------------|----------------|--------------|----------|-------|----------|---------|---------|------------|------|--|
| HRB | <p>Comunidades y Poblados Rurales Habitacional Rural de Baja Densidad.- Zonas en que las viviendas se ubican en terrenos mayores, a fin de combinarla con actividades agropecuarias. Dos niveles, 80 % de áreas libres y lote mínimo de 1000 m2.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HR | <p>Habitacional Rural.- Zonas donde el uso predominante es vivienda con servicios y comercio complementario a la habitación, como son escuelas y venta de abarrotes. Dos niveles, 60 % de áreas libres y lote mínimo de 750 m2.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HRC | <p>Habitacional Rural con Comercios y con Servicios.- Zonas donde se fomenta la vivienda, combinada el uso con comercios y servicios , permitiendo los usos de suelo, entre otros, para oficinas, consultorios, centros de salud y cines. Dos niveles par uso habitacional o tres cuando sea vivienda con comercio en planta baja, 30% de área libre, lote mínimo de 350 m2.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ER | <p>Equipamiento Rural.- Zonas donde se encuentran mercados, hospitales, oficinas de gobierno bibliotecas y diversas instalaciones de infraestructura.</p> <table border="0" data-bbox="462 583 1336 764"> <tr> <td>ABASTO</td> <td>DEPORTES</td> <td>INDUSTRIA</td> </tr> <tr> <td>HOSPITALARIAS</td> <td>COMERCIO</td> <td>HABITACIONAL</td> </tr> <tr> <td>OFICINAS</td> <td>CULTURALES</td> <td>COMUNICACIONES</td> </tr> <tr> <td>HABITACIONAL</td> <td>COMERCIO</td> <td>SALUD</td> </tr> <tr> <td>DEPORTES</td> <td>CULTURA</td> <td>HOTELES</td> </tr> <tr> <td>TURÍSTICAS</td> <td>OTRA</td> <td></td> </tr> </table> | ABASTO | DEPORTES | INDUSTRIA | HOSPITALARIAS | COMERCIO | HABITACIONAL | OFICINAS | CULTURALES | COMUNICACIONES | HABITACIONAL | COMERCIO | SALUD | DEPORTES | CULTURA | HOTELES | TURÍSTICAS | OTRA | |
| ABASTO | DEPORTES | INDUSTRIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HOSPITALARIAS | COMERCIO | HABITACIONAL | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OFICINAS | CULTURALES | COMUNICACIONES | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HABITACIONAL | COMERCIO | SALUD | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEPORTES | CULTURA | HOTELES | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TURÍSTICAS | OTRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: | <p>En este rubro se deberá mencionar de acuerdo con el uso genérico el tipo de construcciones que predominan en la zona, en su caso en la manzana o calle (explicar); así como el número de niveles y categoría o clase predominantes, completar si son construcciones antiguas, modernas ó mixtas. Los usos genéricos de las construcciones mas comúnmente utilizados so</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Casas habitación ◆ Edificios de departamentos ◆ Edificios de oficinas ◆ Comercios ◆ Industrias ◆ Bodegas ◆ Otros (explicar) <p>Ejemplo: Casas habitación unifamiliares, desarrolladas de uno a dos niveles, de clase media, y de tipo moderno.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: | <p>Se deberá consignar el porcentaje aproximado de bienes inmuebles edificados en la zona, en su caso en la manzana y calle (explicar).</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 0% DE LOTES CONSTRUIDOS ◆ 51% A 75% DE LOTES CONSTRUIDOS ◆ Se podrán adicionar mas conceptos ◆ 0% A 25% DE LOTES CONSTRUIDOS ◆ 76% A 100% DE LOTES CONSTRUIDOS ◆ 26% A 50% DE LOTES CONSTRUIDOS ◆ 100% DE LOTES CONSTRUIDOS <p>Podrá cambiarse este criterio</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| POBLACIÓN: | <p>Especificar si la población es propia de la zona o proviene de alguna otra, normalmente se señala fija o flotante y se complementa también de forma genérica (de acuerdo con la cantidad de población en la extensión territorial que abarca la zona), si es escasa, regular o normal, semidensa o densa, esto en función de la densidad de población de la misma.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÍNDICE SOCIOECONÓMICO: | <p>Indicar el nivel socioeconómico de la población: bajo, medio bajo, medio, medio alto, alto y muy alto. En el caso de que en la zona exista más de un nivel socioeconómico se debe especificar. Ejemplo: medio bajo hasta medio. BAJO MEDIO ALTO AB LUJO</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------|---------------------------|
| D BAJO | EN EL CONTORNO MEDIO BAJO |
| MEDIO BAJO | ALTO |
| C MEDIO | D+ MEDIO BAJO |
| MEDIO | AA LUJO PLUS |
| C+ MEDIO ALTO | E MUY BAJO etc... |

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: En términos generales se refiere a la presencia en el ambiente de uno o más gases, partículas, polvos o líquidos o de cualquier combinación de ellos que perjudiquen o resulten nocivos para la vida, la salud y el bienestar humano, para la flora y la fauna o que degrade la calidad del aire, del agua, del suelo o de los bienes y recursos en general.

En este concepto se hace referencia en la mayoría de los casos a la contaminación del aire, dato que se asocia al día en que se realiza la visita al bien inmueble o bien mediante una descripción promedio en el tiempo (un año). Dicha descripción puede hacerse a partir de los rangos establecidos por la autoridad respectiva para la calidad de aire y que son:

- Satisfactoria de 50 a 100 IMECAS
- No satisfactoria de 101 a 199 IMECAS
- Malo de 200 a 300 IMECAS
- Dañino de 301 a 500 IMECAS

En aquellos casos en los cuales se estime que la contaminación ambiental de cualquier tipo afecta el valor del inmueble en estudio, se deberá señalar el grado de contaminación de acuerdo a lo establecido por norma, autoridad competente o técnico especializado (se deberá anexar dictamen respectivo).

USO DE SUELO: Se deberá señalar de acuerdo con lo señalado en los planes de desarrollo urbano de la zona vigentes, el destino que se le da a la ocupación o empleo del terreno; si existe otro diferente, señalar si este es adquirido por algún derecho obtenido con antelación; en su caso indicar, si el uso autorizado no corresponde al que posee el bien inmueble a la fecha de la visita.

Si existe normatividad emitida por la autoridad correspondiente.
 Existe normatividad pero no está definido el uso de suelo del inmueble valuado
 No existe reglamentación o normatividad vigente
 Otro (ver comentarios)

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA Indicar el nombre o nombres de las vialidades vehiculares que directa o indirectamente permiten el acceso a la zona; en tal sentido cabe mencionar que las vialidades se clasifican de acuerdo a su función específica dentro de la estructura urbana en los siguientes tipos:

Vialidad Subregional o Confinada: proporciona continuidad a la ciudad, comunicando zonas distantes dentro de la misma; tiene accesos controlados y con pocas intersecciones con las vías primarias, preferentemente a desnivel para permitir fluidez y altas velocidades; su sección es de 50 a 60 metros.

El transporte público que transita por estas vías tiene paradas sólo en puntos predeterminados.

Vialidad Primaria: permite la comunicación entre áreas urbanas contiguas, proporcionando continuidad en la zona; tienen intersecciones a nivel con calles secundarias; su sección es de 30 a 40 metros.

El transporte público que circula por estas vías está integrado por autobuses, trolebuses y taxis colectivos.

Vialidad Secundaria: se alimenta de la vialidad primaria, es la parte de la red vial que permite la distribución interna en un área específica, proporcionando el acceso a los diferentes barrios su sección es de 20 a 30 m.

Vialidad Local: se alimenta de la vialidad secundaria; se encuentra conformada por calles colectoras al interior de los barrios y las colonias, comunicando las calles de penetración; su sección es de 15 a 20 metros.

Vías de Penetración: calles de acceso a lotes, con sección de 9 a 15 metros.

Existen además otras vialidades y que son las carreteras federales y autopistas.

Así entonces, una vez que se ha señalado el nombre de la vialidad y su importancia o clasificación, se deberá indicar si esta es en un sentido o en ambos sentidos, así como la(s) orientación(es) respectiva(s); completándose con la descripción de la intensidad del tráfico vehicular (bajo, medio, alto) y la distancia aproximada al bien inmueble que se valúa.

La descripción correspondiente deberá incluir por lo menos a dos tipos de vialidades:

Ejemplo: Eje Central Lázaro Cárdenas, vía primaria, de un solo sentido, con circulación de sur a norte, e intensidad de tráfico vehicular alto, y a una distancia aproximada de 500 metros del bien inmueble que se valúa.

SERVICIOS PÚBLICOS : Estos representan la asistencia controlada para asegurar de una manera permanente, regular, continua y sin propósitos de lucro la satisfacción de una necesidad colectiva de interés general sujeta a un régimen especial de derecho público para lo que atribuye al gobierno la facultad directa de organizar, operar y prestar tales asistencias (que pueden conexionarse por tiempos definidos para que los presten los particulares).

Los servicios públicos deberán indicarse, señalando inicialmente si son completos o incompletos; si se encuentran en proceso de construcción o si son nulos. En caso de estar en proceso indicar el grado de avance de obra, y para predios que no cuentan con servicios, indicar la distancia a la que se encuentran los mismos.

Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante toma domiciliaria, hidrantes para servicios públicos, carros-tanque de frecuencia regular, otros.

Drenaje y Alcantarillado: Redes de recolección de aguas residuales en sistemas separados para aguas negras y pluviales o sistemas mixtos; fosas sépticas, letrinas, otros.

Red de Electrificación: Suministro a través de redes aéreas, subterráneas o mixtas, otros.

Alumbrado Público: sistema de cableado aéreo o subterráneo, aéreo y subterráneo, otros; hostería de madera, concreto, metálica sencilla, metálica ornamental; tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, de vapor de sodio, de vapor de yodo, otros.

Paramentos de vialidades: Guarniciones de concreto hidráulico de sección trapezoidal, de concreto hidráulico de hombro redondo, de piedra basáltica de sección rectangular, de cantera de sección rectangular, camellones jardinados y guarniciones de concreto hidráulico, otros.

Banquetas o aceras: Ancho, materiales empleados (sin pavimento con terracerías o con pavimentos de concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto, cantera natural, elementos prefabricados, piedra bola, piedra laja, de adoquín, de adocreto o con franjas jardinadas, etc.

Vialidades: Su clasificación, anchos, número de carriles, con o sin camellón, circulación (si es en un solo sentido o en ambos sentidos).

Pavimentos: De concreto hidráulico, concreto armado, de asfalto; piedra bola, piedra laja; adoquín o cantera; terracería con un riego de impregnación; En su caso, señalar la carencia de pavimentación (terracería simple).

Red telefónica: Aérea o subterránea.

Gas natural: Red con tanque estacionario local o de suministro directo a través de redes subterráneas.

Plantas de tratamiento de aguas residuales: Tratamiento anaeróbico, de lodos activados, por ósmosis inversa, a base de químicos, a base de biodiscos, otros.

Recolección de desechos sólidos (basura): Indicar la forma en que se lleva a cabo la recolección y la periodicidad de la misma.

Vigilancia: Privada con accesos controlados o públicos: policías a pie, policías a pie y/o en bicicleta, policías en equipos motorizados, policía montada, etc.

Señal de Televisión por cable: en sistemas aéreos o subterráneos, en su caso si es vía satélite.

Transportes: Indicar los existentes: Autobús, trolebús, taxi colectivo, taxi, metro, tren ligero, bici taxi, etc.

EQUIPAMIENTO URBANO Señalar al conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o en los que se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa, y que pueden ser:

Centros comerciales, mercados, templos religiosos, centros educativos, plazas cívicas, parques y jardines, deportivos, gasolineras, hospitales, nomenclatura de calles y señalización, entre otros.

CAPITULO III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSA- Tal y como se indica, se deberá señalar el nombre del tramo de vialidad en la cual se ubica el bien inmueble, señalando la orientación correspondiente de la acera en la que se localiza el número oficial, frente o acceso principal (de acuerdo con

LES,
LÍMITROS Y
ORIENTACIÓN:

la visita de inspección al inmueble, levantamiento, escritura o documento que permita establecer la orientación correcta); inmediatamente después se deberá señalar, el nombre de las vialidades transversales que limitan el tramo respectivo, indicando además la orientación de cada una de ellas.

En el caso de que el predio cuente con mas de un frente a vialidad(es), esto es se ubique esquina, sea cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones respectivas.

MEDIDAS Y
COLINDANCIAS

Se deberá especificar la fuente de información, de la cual se extraen los datos que permiten conocer las dimensiones lineales u orientaciones respectivas de cada uno de los linderos ó límites que posee el bien inmueble que se valúa (terreno y/o áreas privativas), así como la superficie que éste posee; las fuentes comúnmente utilizadas para conocer estos datos son: escritura pública; planos topográficos y/o arquitectónicos elaborados a escala y convenientemente acotados; medidas catastrales consignadas en documentos oficiales (entre otros, boletas catastrales o prediales, alineamiento y número oficial); medidas tomadas en el lugar, o cualquier otro documento de carácter oficial que los consigne.

Cualesquiera que sea la fuente de información se deberá consignar como mínimo, el nombre de la fuente, número de instrumento, documento u oficio, fecha de elaboración, nombre del funcionario o área y entidad federativa en que se emite.

En tratándose de escrituras públicas se indicará el número de la escritura, fecha, nombre del notario y el número y entidad federativa en que dicha notaria se encuentra registrada.

La captura de datos se recomienda en la medida de lo posible sea textual (entrecomillas), respetando aparentes omisiones y errores ortográficos, señalando en párrafos complementarios las observaciones que se estimen pertinentes para corregir o aclarar puntos relevantes.

En bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad privada colectiva, se deberán consignar por separado, las medidas y colindancias del terreno y de las áreas privativas; Se deberán explicar las razones por lo cual no se consigna alguno de dicho datos.

CROQUIS DE
LOCALIZACIÓN:

Con el propósito de poseer una referencia visual de la ubicación del bien inmueble, se deberá dibujar o transferir magnéticamente, croquis o plano según sea el caso, en donde se puedan apreciar, entre otros aspectos importantes, los siguientes:

El tramo o tramos de vialidad(es) y manzana (en su caso zona) en que se ubica el bien inmueble; las vialidades transversales o diagonales que limitan dicho(s) tramo(s); así como las vías de acceso y equipamiento urbano próximos al mismo; marcar el norte geográfico.

SUPERFICIE DE
TERRENO:

Se deberá indicar el área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo; asimismo se deberá señalar el nombre de la fuente de información utilizada para conocer dicha superficie.

En aquellos casos en los que se disponga de información que refleje diferencias significativas, entre medidas y/o superficies de escritura pública y las determinadas por medición directa, planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se deberá consignar la información de las diversas fuentes, señalando en el CAPITULO VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO, el área que será utilizada en el cálculo de los valores, justificando la razón de su uso.

INDIVISO (EN SU
CASO):

Para bienes inmuebles de régimen privado colectivo, será necesario especificar el porcentaje de indiviso correspondiente; dato que se obtiene principalmente de las escrituras públicas de la propiedad y refleja el valor nominal que le corresponda la unidad condominal, en relación con el valor nominal de todo el condominio (cuando dicho indiviso ha sido estimado en función de los valores nominales).

TOPOGRAFÍA Y
FORMA:

Se deberá describir la configuración superficial del terreno, señalando si este es plano o presenta pendientes (ascendentes o descendentes), depresiones o promontorios, indicando en su caso la incidencia aproximada de determinadas peculiaridades respecto de toda la superficie; en cuanto a su forma se deberá mencionar si esta es regular (rectángulo o cuadrado) o irregular (cualquier otra forma geométrica).

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS Dentro del análisis del contexto general de la zona en el cual se ubica el bien inmueble, señalar aquellas características peculiares (inmediatas), que se estime ameriten o demeriten el valor del inmueble; entre otras, tipo de vialidad, equipamiento urbano, edificaciones históricas, asentamientos irregulares, zonas de tolerancia, accidentes topográficos, etc..

DENSIDAD HABITACIONAL Aun cuando se entiende como el número de viviendas que podrán construirse en un predio dependiendo de su superficie, en general en el avalúo como practica común se establece en este apartado el número de habitantes por hectárea; ambos datos se obtienen de los planes de desarrollo urbano delegacionales o de la zona.

Quando no se cuenta con los datos respectivos según las fuentes documentales mencionadas, se podrán estimar de acuerdo con la visita efectuada a la zona.

Habitacional /Ha
* 50 *100 *200 *300 *400

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN Se deberá indicar el grado de ocupación del terreno, considerando la relación entre la superficie construida y la superficie del mismo; en general las intensidades de construcción se establecen con base en las previsiones de un plan o programa de desarrollo urbano; entratándose de la descripción en el avalúo se podrá consignar la autorizada y en su caso la existente.

Autorizada.- Son los m² de construcción que pueden edificarse en el predio y está determinada por el uso de suelo del predio establecido por el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

En el caso específico del Distrito Federal y dentro del concepto de Uso de Suelo, se establece que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = (1: \% \text{ de área libre (expresado en decimal)}) \times \text{Superficie total del predio.}$$

El coeficiente de utilización del Suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{Superficie de desplante} \times \text{Número de niveles}) \div \text{Superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie del predio.

Existente en el predio.- Es la relación que existe entre el área total construida y el área de terreno del inmueble que se valúa. Esta aplica sólo con predios que cuenten con construcciones.

Superficie construida. El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales

Inmueble unifamiliar se tienen también dos casos:

Superficie accesoria techada pero integrada al cuerpo principal de la vivienda, en cuyo caso se considerará un solo tipo dentro de la superficie vendible. Y cuando se localice fuera del cuerpo principal, se considerara como superficie accesoria techada y se considerará en el enfoque de costos, capítulo de instalaciones especiales accesorias y complementarias, como superficie excedente en el enfoque de mercado.

Superficie accesoria. Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente y por lo tanto se estimarán su valor en el enfoque de costos, capítulo de instalaciones especiales accesorias y complementarias y no se repercute en el enfoque de mercado

LOTE TIPO: Se deberá especificar la superficie que posee el lote tipo o predominante de la zona (lote moda en algunas entidades federativas), de acuerdo con la reglamentación oficial local o el que a juicio del perito deba consignarse (explicar).

Se deberá especificar la superficie que posee el lote tipo o predominante de la zona (lote moda en algunas entidades federativas), de acuerdo con la reglamentación oficial local o el que a juicio del perito deba consignarse (explicar).

| | |
|---------------------------------|---|
| SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES: | Se deberá indicar en su caso, las servidumbres legales existentes en el bien inmueble y que por derecho beneficien a otro; así como las posibles restricciones de uso que las leyes y reglamentos imponen al mismo; en ambos casos indicando la fuente documental o norma jurídica aplicable. |
| CONSIDERACIONES ADICIONALES | Establecer todas aquellas relacionadas con el terreno que afecten permita una mayor descripción del mismo y que pudieran ser relevantes en la determinación de su valor. * Tipo y calidad del subsuelo. *Nivel de aguas freáticas. *Otros. |

CAPITULO IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

| | |
|---|--|
| USO ACTUAL: | En concordancia con la definición de bien inmueble en este apartado se efectuará la descripción respectiva iniciando por el terreno, seguido de las construcciones a él adheridas indicándose el uso actual que éstas poseen (casa habitación, departamento, comercio, oficina, bodega, etc.), y la distribución detallada por niveles con las dependencias existentes en cada uno de ellos. Entratándose de bienes inmuebles en régimen de propiedad colectiva, se deberá hacer inicialmente y de forma general referencia al conjunto, efectuando en cualquier caso una descripción de las construcciones de manera lógica y ordenada que permita reconocer por niveles la distribución de las dependencias o espacios que las conforman (de la unidad condominal que se valúa). |
| TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: | Se deberán mencionar de acuerdo con la visita de inspección al bien inmueble, el número de tipos observados, correspondiente a cada una de las porciones de construcciones existentes y que sean diferenciables entre sí, en atención entre otros aspectos a sus usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados, edad y estado de conservación. |
| CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES | En este apartado se deberá mencionar la calidad de cada uno de los tipos observados, así como la clasificación alfanumérica o numérica que corresponda a cada uno de los tipos establecidos (según sea el caso); En el Distrito Federal se establece inicialmente el uso genérico de la construcción, seguido por el número de niveles (rango de niveles) y la clase de las construcciones. |
| NUMERO DE NIVELES: | Especificar el número de plantas o niveles de que se compone el bien inmueble; Cuando se valúen unidades aisladas de un edificio, mencionar el total de niveles del mismo, y los correspondientes a la unidad valuada. Ejemplo: Del edificio 16 niveles, y del departamento valuado 2. |
| EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN | Se mencionará la edad cronológica de las construcciones con base en fuentes documentales, en su caso y a juicio del perito valuador la edad aparente observada. |
| VIDA ÚTIL REMANENTE: | Se deberá consignar la diferencia que resulta de restar a la vida útil total probable (de cada uno de los diferentes tipos establecidos), la edad cronológica y / o aparente. La vida útil total probable es el tiempo total estimado en que se considera que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio. |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Se mencionará en este apartado la clasificación que corresponda a las condiciones físicas en que se encuentran espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones en su conjunto y que son producto del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas; dicha clasificación |

podrá ser: ruinoso, malo, regular y bueno; se deberán en su caso señalar las anomalías relevantes existentes, tales como: presencia de humedades y/o salitre, desprendimiento de acabados, cuarteaduras en estructura, asentamientos diferenciales, desplomes, entre otros.

CALIDAD DE PROYECTO:

Mencionar si las edificaciones fueron efectuadas con procesos formales o informales de construcción, con asesoría profesional o de autoconstrucción, si fue efectuado según proyecto arquitectónico y finalmente definir su calidad, clasificándolo en malo, regular, bueno y muy bueno.
En su caso, señalar las consideraciones pertinentes que se estime pudiese generar deméritos por obsolescencias funcionales y/o económicas.

UNIDADES RENTABLES Y/O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE

Mencionar el total de unidades, agrupándolas según su uso; en el caso de propiedades de régimen privado colectivo, señalar el total existentes en el conjunto, así como el número de unidades existentes en el condominio que se valúa.

CAPITULO V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

En este capítulo, se deberá describir de forma amplia cada uno de los conceptos de construcción de acuerdo a lo observado en la inspección física del inmueble; En el caso de elementos que se encuentren en proceso de obra, se mencionará el correspondiente porcentaje de avance.

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN

Se deberá especificar a juicio del perito valuador y de acuerdo con las características físicas de las construcciones, así como del terreno existente en la zona, la cimentación probable o cierta (de acuerdo con planos estructurales) que sustenta a los tipos de edificaciones observadas y que permite repartir las cargas sobre el terreno; la descripción deberá mencionar inicialmente si la subestructura es superficial o profunda, su nombre de identificación y los materiales comúnmente utilizados en su elaboración.

De acuerdo a su profundidad de desplante las cimentaciones se clasifican en:

- ◆ Cimentaciones Superficiales.
 - Zapatas aisladas,
 - Zapatas corridas,
 - Losa de cimentación y contrarabes,
 - Cajones de cimentación parcial o totalmente compensados.
- ◆ Cimentaciones Profundas.
 - Pilotes (punta, fricción, control),
 - Pilas.
 - Los materiales que se utilizan en su hechura son:
 - Zapatas aisladas y corridas.- Concreto hidráulico, acero de refuerzo (la unión de ambas concreto reforzado), y mampostería de piedra, mixtas (de piedra y concreto armado).
 - Losas planas de cimentación y cajones de cimentación.- Concreto reforzado
 - Pilotes.- De concreto reforzado (recolados y/o colados en el lugar), de acero y mixtos.
 - Pilas.- De concreto reforzado.

ESTRUCTURA

Se deberá describir al tipo de elementos que conforman a la construcción y que fueron diseñados y habilitados para resistir diferentes solicitaciones de carga o intemperismo, con el propósito de garantizar entre otros aspectos su estabilidad estructural; asimismo se especificarán los materiales y en su caso, espesores de sistemas de entrepiso o techo, tamaño de claros cortos y alturas de piso a techo en muros.

Entre los tipos de estructura podemos distinguir las siguientes, a base de:

Muros de carga.- habilitados con tabique de barro recocido, de block de mezcla cemento-arena, block de barro prensado hueco o macizo, adobe (dependiendo de la época en que se edificaron estas

construcciones pueden o no contener refuerzos horizontales y verticales de concreto reforzado), piedra de diferentes tipos, y concreto reforzado.

Marcos rígidos de concreto reforzado (mediante traveses y columnas).

Marcos rígidos de acero.- conjunto de piezas armadas y conectadas entre sí, fabricadas con acero de calidad estructural o de alta resistencia.

Mixtas.- con muros de carga y marcos rígidos.

Otros.

MUROS: Se deberá señalar a los muros que son elementos arquitectónicos y estructurales que se construyen normalmente de forma vertical para delimitar espacios o para desempeñar una función estructural; de igual forma se deberá especificar el material con que están constituidos, así como el espesor de los mismos, los refuerzos que contengan, el tipo de trabajo que realizan (de carga o divisorios), se señalará la altura de los mismos cuando sea distinta a lo normal.

Se pueden establecer los siguientes tipos de muros con los siguientes materiales:

- ◆ Piedra de cualquier tipo (principalmente braza).
- ◆ Tabique de barro rojo recocido o comprimido.
- ◆ Block hueco o macizo de mezcla cemento arena.
- ◆ Celosía de piezas precoladas industrializadas o de barro comprimido.
- ◆ Concreto reforzado.
- ◆ Placas o paneles de yeso.
- ◆ Compuestos a base mallas metálicas, núcleos de poliestireno, y aplanados de mezcla cemento arena.
- ◆ De mallas metálicas electro soldadas, maya de gallinero y mezcla cemento arena (ferrocemento).
- ◆ Adobe
- ◆ Celosía o paneles de madera.
- ◆ Otros

Básicamente se habrá de referir al tipo de losa si es plana, reticular o de nervaduras y / o prefabricada.

Estableciendo el espesor de losa y el tamaño del claro, conceptuándose como claros pequeños (hasta 3.50 m), medianos (hasta 4 m), y grandes (mayores a 4 m).

Se pueden señalar entrepisos de madera, si los hubiere.

TECHOS: Se deberá de señalar el sistema de techos existente, el material de que está hecho y el tamaño del claro. Agregando si son inclinados, a dos o cuatro aguas. Su descripción será similar a la de entrepisos.

Definición.- Llamase techo a todo aquel material cuya función sea la de cubrir y proteger del intemperismo un determinado espacio.

Los techos pueden ser permanentes o provisionales, dependiendo de los materiales de que estén elaborados. Son estos elementos estructurales los que, de acuerdo a su forma, dan ciertos lineamientos que se identifican con un tipo peculiar de construcción regionalista, de acuerdo a las necesidades de protección que cada lugar tiene en función principalmente del tipo de clima predominante, por lo cual las características necesarias de un techo son las de ser durables, aislantes e impermeables; esto se logra con la elección adecuada de los tipos y cantidades de material que se empleen en su fabricación.

AZOTEAS: Se deberá señalar el tipo de tratamiento usado para proteger el techo. Es decir si están impermeabilizadas, enladrilladas, o mixtas. Se informará además sobre los pretilos, indicando material, sección y altura, así como si cuenta con chaflanes.

Definición.- Elementos constructivos cuya finalidad es ser una cubierta para el inmueble, y cuyo objetivo es proteger al techo de una edificación de humedades y filtraciones producidas por las aguas pluviales.

- ◆ Los materiales que se emplean en su elaboración pueden ser:
- ◆ Material de relleno para pendientes (tepetate ligero, ripio de tezontle, etc.).
- ◆ Entortados a base de morteros de cemento, cal y arena.
- ◆ Enladrillados.
- ◆ Impermeabilizantes asfálticos con o sin membrana de refuerzo, películas y láminas impermeables, líquidos, resinas epóxicas; impermeabilizantes a base de jabón, alumbre y agua.

BARDAS: Se deberá anotar el material y refuerzos estructurales de que estén constituidas, señalando su espesor, altura y el tipo de acabado con que cuenta (aparente, aplanados y pintura), remates cuando sean significativos en valor, así como si son medianeras, o de uso común (en condominio).
Definición.- Muro perimetral que limita a un predio.

B.- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Se refiere al tratamiento que se da a un elemento constructivo o superficie, en forma directa o colocando recubrimientos de materiales diversos para obtener efectos decorativos y de protección, facilitando su limpieza y conservación.

APLANADOS: Se deberá señalar el material y acabados (calidad) que presenten los muros interiores.

De los aplanados se puede considerar que constan de tres partes:

La primera que comprende los materiales de su elaboración: cal y arena; cemento, cal y arena; cemento y arena; yeso; cemento blanco y polvo de mármol (diferentes tamaños de grano), entre otros.

La segunda se refiere al acabado: repellido, cerrado y fino.

La tercera se relaciona con su colocación: a regla, plomo, nivel, a reventón, a talochazo.

PLAFONES: Se deberá anotar el material, calidad y forma de colocación de los plafones, así como la ubicación, si son de tipo especial o aparente.

Definición.- Plano inferior de cualquier cuerpo voladizo.

Los materiales usados van desde mezclas de cemento y cal, hasta yeso. Su colocación es generalmente a regla y nivel, a reventón o a talochazo; con acabados finos y rústicos, en algunos casos con tirol, falso plafón de yeso y metal desplegado. Los falsos plafones se describirán por material, y en su caso marca y medida, dando la mayor cantidad de datos que contribuyan a dar la idea de su valor. Ejemplo: falso plafón "Acoustone", tipo glaciar, de 0.61 x 0.61 m, con suspensión oculta.

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

LAMBRINES: Se indicará material, calidad, colocación y ubicación. Si son de madera, se describirán en el rubro "Carpintería". Mencionar altura, zona de ubicación y calidad de ellos.

PISOS: Se señalará el tipo de piso utilizado, material, calidad, colocación, dimensiones y ubicación en el inmueble. En este capítulo no se describirán las alfombras ni los pisos de madera, detallándose en los conceptos de "Acabados Especiales" para el primero y de "Carpintería" para el segundo.

Definición.- Elementos constructivos con o sin acabados, habilitados sobre superficies horizontales o inclinadas destinadas al tránsito, utilizados para definir espacios y funciones específicas. El tipo de materiales generalmente usados como base de colocación son las mezclas de cemento arena y/o concretos simples o reforzados, con acabados rústicos o pulidos, con recubrimientos diversos como son:

- ◆ Mosaicos de pasta coloreados y / o con dibujos.
- ◆ Losetas de granito y terrazos.
- ◆ De material de arcilla de barro natural o vidriado.
- ◆ De mármol.
- ◆ De piedra.
- ◆ De loseta vinílica o linóleum.
- ◆ Madera.

ZOCLOS: Se deberá señalar el material, calidad, dimensiones y ubicación.

Definición.- Elementos que se colocan o construyen en la parte inferior de elementos verticales en la intersección o unión con el piso, que sirven de protección, facilitan la limpieza y logran en su caso efectos estéticos.

Los materiales frecuentemente usados pueden ser: Granito, terrazo, mármol, vinilo, madera estufada, lámina (acero inoxidable, galvanizada o negra esmaltada), aluminio, metálicos, Linoleum, plástico laminado, vinílicos de 7 cm. de ancho, de mortero de cemento arena, y casi por lo general de acuerdo a los pisos del inmueble.

ESCALERAS Se deberá señalar el material de la rampa o el de las alfardas, del barandal y pasamanos, el material utilizado en la terminación de la escalera y su acabado, la calidad, así como las dimensiones de huella y contra-huella. Señalar su uso (principal, de servicio o de uso común), además cuando existan deficiencias de diseño o de construcción se debe consignar. Agregar si son interiores o exteriores.

Definición.- Elemento constructivo que se conforma por una serie de escalones o gradas que sirve para comunicar los diferentes pisos de un edificio o los desniveles de terraplenes mediante un acceso permanente y cómodo.

PINTURA: Se deberá señalar el tipo y de ser posible la calidad, empleada en muros, plafones, herrería, etc., en el caso de carpintería, se hará hincapié en la calidad y cantidad.

Definición.- Material de fabricación industrial y / o casera, utilizado como protección contra la corrosión, en elementos metálicos y como material de recubrimiento de acabado en superficies de elementos constructivos con fines de protección y decorativos.

En general se clasifica a las pinturas como anticorrosivas y de acabado, las cuales se establecen como productos elaborados con materiales inhibidores a la corrosión, resistentes al intemperismo en ambiente seco y húmedo sin salinidad; o a la abrasión, al ambiente húmedo y salino, marino, con salpicaduras y brisa marina.

Pinturas de acabado.- Estas se clasifican en función del terminado que proporcionen a la superficie y su resistencia al medio ambiente.

Se tiene por lo tanto pinturas de esmalte alquidálico brillante, pinturas vinílicas y pinturas vinil-acrílicas.

Pinturas anticorrosivas.- En estructuras metálicas, tuberías, conexiones, se utilizan para proteger de la corrosión y como acabado en los elementos antes enunciados.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: Se deberá de señalar aquellos recubrimientos de carácter especial y elementos de ornato que se observen, su calidad, ubicación por dependencias, y si es posible marca. Siendo algunos de ellos:

Alfombras fijas al piso.

Materiales ahulados o plásticos, corchos, micromadera, tapices y telas en muros o plafones.

C) CARPINTERÍA Se deberá señalar los elementos constructivos realizados en madera.

Definición.- Es el conjunto de elementos fabricados con madera que asociada con otros materiales en sus diversas formas y calidades, se elaboran con fines constructivos y / o estéticos.

La madera se clasifica según su trabajo en:

- ◆ Maderas duras.- Son aquellas que generalmente las producen los árboles de hojas grandes como el encino, fresno, bari, chechetenca, monteclaro, roble, etc.
- ◆ Maderas suaves.- Coníferas en general como el pino, ayacahuite, cedro rojo o blanco, caoba, sabino, etc.
 - Por su calidad en:
- ◆ Madera de primera.- Aquella que no representa defectos como nudos, grietas, picaduras y manchas.
- ◆ Madera de segunda.- La que puede presentar algunos nudos y grietas pero no picaduras ni manchas.
- ◆ Madera de tercera.- Aquella que presenta los defectos que no tienen las anteriores calidades.

| | |
|---------------|--|
| PUERTAS: | Se indicará la clase y calidad de la madera (pino, cedro, caoba, etc.), espesor del triplay cuando sea posible; si son de tambor o entabladas; si son de triplay o de duela. Del marco, se dirá la clase de madera y si es de medio cajón o marco y chambranas o algún diseño especial. En su caso, mencionar las dimensiones incluyendo el espesor de las mismas. <ul style="list-style-type: none"> ◆ Las puertas de madera por su utilización se clasifican en: ◆ Sujetas por uno de sus lados. ◆ Sujetas arriba y abajo. ◆ Corredizas. ◆ Giratorias. ◆ Plegadizas. ◆ Por su construcción: ◆ Fabricada a base de tablas unidas entre sí con elementos resistentes (entabladas). ◆ De tambor. ◆ De una sola pieza, hechas con diversas capas de triplay. ◆ Vidrieras. ◆ Con persianas. |
| GUARDARRO-PAS | Se indicará la clase de madera. Si las puertas son corredizas o abatibles, si tienen cajones y/o entrepaños, si están forrados en su interior. |
| PLAFONES | Señalar sus dimensiones incluyendo espesor, material (triplay o duela), calidad (pino, cedro, ciprés) y su ubicación. |
| LAMBRINES | Señalar sus dimensiones incluyendo espesor, material (triplay o duela), calidad (pino, cedro, ciprés) y su ubicación. |
| PISOS | Señalar sus dimensiones incluyendo espesor, el tipo y calidad de la madera empleada. Las características de las maderas que se utilizan en los pisos (parquet y duela) son entre otras: apropiada dureza, flexibilidad, trabajabilidad y en cuanto a su acabado, terso y vetado. |
| OTROS | Indicar en su caso alacenas, libreros, señalando también calidad y tipo de material que los constituye. Se podrán indicar también ventanas, tapancos, vigas decorativas, etc. Asimismo se especificarán los muebles fijos, las cocinas integrales de madera u otros. |

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Para la red, se deberá señalar de manera específica el material con que está hecho el ramaleo, describiendo detalladamente el tipo y calidad de la tubería para la alimentación a muebles de baño y cocina, desagües, y bajadas pluviales; su conexión con la instalación sanitaria del inmueble, señalando si es oculta o aparente.

| | |
|-----------------------|--|
| MUEBLES SANITARIOS | Se deberá indicar el tipo, cantidad y de ser posible la marca de los muebles, llaves y accesorios de baño, así como la calidad y el color. Se describirán también los canceles de baños; en el caso de lavabos con muebles, se describirá éste y se indicará el tipo de cubierta, material y medida; si es mármol, indicar la clase. |
|-----------------------|--|

De los calentadores, se mencionará la marca, capacidad y combustible.

Indicar tipo de lavaderos, instalaciones de lavadora, etc.

De los tinacos y tanques elevados, se indicará el material y su capacidad.

| | |
|----------------------|---|
| MUEBLES DE COCINA | De los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones. En su caso señalar la marca. En el caso de fregaderos, proceder de igual forma. |
|----------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS | Se deberá describir detalladamente si son ocultas o aparentes, si se encuentra entubada o sin entubar, si son normales o profusas; el tipo de salidas (de centro, en muros o spots). Si hay luz indirecta o plafones luminosos; tipo de lámparas cuando son empotradas, apagadores y contactos, calidad de accesorios y en su |
|--------------------------------|---|

caso, informar si hay corriente trifásica, así como el tipo de tablero.

F) PUERTAS Y VENTANEA-RÍA METÁLICA

Se deberá de anotar el material y la calidad de la misma. Si son fabricados con perfiles de lámina de acero negra rolada en frío o de fierro tipo comercial en perfiles sencillos y / o aluminio.

Rejas y protecciones indicando, material y clase (ornamental, sencilla, forjada), etc.

Característica principal del aluminio

El aluminio en contacto con el aire genera una película fina impermeable y dura que es el óxido de aluminio, el que impide el progreso de la reacción al resto de la masa no expuesta al aire, razón por la cual el aluminio es un material resistente a la corrosión ambiental.

G) VIDRIARÍA

Se deberá de señalar el tipo y la calidad de vidrios y/o cristales observados, de ser posible su espesor, así como las dependencias donde se ubiquen.

Se describirán los espejos, bastidores y marcos siempre que sea relevante. Así como los domos acrílicos, indicando su tipo y calidad, las placas de acrílico en ventanas y cancelas. Se describirán los emplomados; los tragaluces, que pueden ser a base de prismáticos o bloques de vidrio, indicando medidas.

Definición.- Elemento constructivo de material frágil, transparente, translúcido, incoloro o con color que se coloca sobre elementos de apoyo con el fin de permitir el paso de luz, proteger y/o separar áreas.

En la vidriería se emplea indistintamente el vidrio plano o cristal laminado cuyas clasificaciones a continuación se dan:

1.- Vidrio plano. El vidrio plano, se clasifica en dos tipos: Tipo A con sus tres grados de calidad y Tipo B con un solo grado de calidad.

Tipo A. Vidrio plano transparente con sus dos caras lisas.

Subtipo A-1. Vidrio con ondulaciones casi imperceptibles, sin efectos notables de líneas débiles, pequeñas burbujas y partículas de piedra.

Subtipo A-2. Vidrio que presenta una mayor ondulación que el anterior con ligeras líneas débiles, pequeñas burbujas y partículas de piedra casi imperceptibles a simple vista.

Subtipo A-3. Vidrio que presenta ondulaciones con las limitaciones específicas normadas, así como burbujas y partículas de piedra dentro de los límites señalados.

Tipo B o especial. Vidrio translúcido obtenido por cilindrado, tiene generalmente un dibujo en relieve en una o en ambas caras tales como gota de agua, concha, rayada, cuadrículada y nido de abeja.

2.- Cristal Lámina de vidrio transparente, su calidad de superficie libre de imperfecciones, es fabricado en un solo tipo y grado de calidad.

a) Ondulaciones.- El cristal no deberá de presentar ondulaciones al ser observado en el onduluzcopio.

b) Temple.- Los esfuerzos interiores de compresión y tensión deberán estar en equilibrio.

c) Burbujas.- El cristal deberá de estar exento de burbujas perceptibles a simple vista.

De acuerdo al proceso de fabricación el cristal se clasifica en:

- Cristal flotado claro. Vidrio cuyo proceso de fabricación controlada lo define como un material fino, duro, transparente, libre de imperfecciones ópticas, generalmente asociadas con el vidrio común.

- Cristal atérmico o de control solar. Flotado bronce vitrosol y flotado gris filtrazol, cristales cuya coloración se integra a la masa de éstos, la que provoca cambios en el comportamiento del cristal ante la radiación solar, disminuyendo la energía transmitida razón por la que se llaman cristales de control solar o atérmicos.

Otra característica de estos cristales es que pueden ser colocados indistintamente en cualquiera de sus caras hacia interiores o exteriores, no retiene con facilidad grasas o aceites.

- Cristal reflejante refractasol. Es un cristal reflejante de alta eficiencia que controla los excesos térmicos y lumínicos provenientes del exterior. Su proceso de fabricación consiste en bombardeo de iones los cuales desalojan átomos de un blanco metálico que al ser expulsados van a

impactarse sobre una de las superficies de la lámina de cristal integrándose a ésta, la utilización de diferentes materiales permite la variedad de colores, los cuales se clasifican en dos series:

Serie A colores plata, bronce y oro.

Serie B colores azul celeste y gris.

- Cristal templado arquitectónico (Templex).

Cristal cuyo proceso de fabricación por medio de calentamiento a alta temperatura y a un enfriamiento forzado por medio de aire a presión controlada, genera esfuerzos en el cristal, los cuales se encuentran en equilibrio formando una malla invisible que aumenta a cinco veces más su resistencia mecánica que cualquier vidrio o cristal normal.

El espesor del cristal para fachadas puede ser de 9.5 mm y/o 12.7 mm.

Por su sistema de manufactura todos los cortes y perforaciones que se requieran para el empleo del cristal templex debe realizarse antes de este proceso de templado ya que una vez realizado no puede cortarse, ni perforarse.

Puertas templex.

Colocadas las zapatas superior e inferior la altura de la puerta es de aproximadamente 2.13 m y los espesores pueden ser de 10 mm, 12 mm y 19 mm.

Cristal suspendido.

Este sistema permite la instalación de cristal sin la utilización de manguetería, siendo el procedimiento de instalación de arriba hacia abajo ya que los cristales superiores comparten el peso de los inferiores que están suspendidos de ellos.

Para soportar las cargas laterales causadas por el viento se colocan estabilizadores a base de cristal de 19 mm fijos a la estructura del edificio por medio de ángulos de acero.

Los cristales que forman la cortina suspendida, generalmente son de 12.7 mm de espesor y cada cuatro se unen por medio de una placa metálica.

El tamaño máximo recomendable de las láminas de cristal templex para este uso es de 2.00 x 3.00 m.

La fijación de los cristales se hace al piso y muros laterales mediante unas canales de acero, sellando las juntas de éstas y el cristal con neopreno suave y sellador a base de silicón.

Cuando las dimensiones del edificio requieren de juntas para absorber movimientos diferenciales y cambios térmicos se utilizan juntas verticales en los cristales a base de una moldura de acero tipo H (junta de expansión).

H) CERRAJERÍA Se deberá de anotar el tipo, calidad y de ser posible la marca o marcas dominantes de la cerrajería empleada.

Definición.- Se entenderá como tal, a la serie de elementos o dispositivos metálicos que se fijan en puertas, ventanas o muebles para cerrarlos por medio de uno o más pestillos que se hacen jugar con la llave.

Se incluyen entre éstos: bisagras, elevadores manuales, chapetones, jaladeras, chapas, picaportes, portacandados, resbalones, pasadores, topes, cierra-puertas, barras de empuje, etc., de hierro, bronce, aluminio, cobre, etc

Se deben diferenciar los materiales de fachadas principales e interiores, cuando proceda.

Definición.- Es el aspecto exterior que ofrece un inmueble. Se aplica esta palabra a toda ornamentación arquitectónica que da sobre la vía pública o exterior, corredores o jardines.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS En este capítulo se deberán aplicar las claves indicadas en la Tabla I del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores, de la Tesorería del Distrito Federal.

Para los efectos de la correcta interpretación de estos conceptos, se entiende por:

INSTALACIONES ESPECIALES Aquellas que se consideran indispensables para el tipo de inmueble que las contiene tales como:

Elevadores y montacargas.

Escaleras electromecánicas.
Equipos de aire acondicionado o aire lavado.
Sistemas hidroneumáticos.
Riego por aspersión.
Albercas y chapoteaderos.
Sistemas de sonido ambiental.
Calefacción.
Antenas parabólicas.
Pozos artesianos.
Sistemas de aspiración central.
Bóvedas de seguridad.
Subestación eléctrica.
Sistemas de intercomunicación.
Pararrayos.
Equipos contra incendio.
Equipos de seguridad y circuitos cerrados de TV..
Otros.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son:

- Bardas,
- Celosías.
- Rejas.
- Patios y andadores.
- Marquesinas.
- Pérgolas.
- Jardines.
- Fuentes, espejos de agua.
- Terrazas y balcones.
- Interfono y portero eléctrico.
- Portones de operación electrónica.
- Antena maestra de TV. y FM.
- Eventualmente cocinas integrales, cisternas, aljibes, equipos de bombeo, gas estacionario
- Otros.

Independientemente de la clasificación propuesta, se hace notar la necesidad de describir estos conceptos separadamente de las construcciones, con el fin de que la determinación del valor de cada uno de ellos, considere los valores unitarios correspondientes.

ELEMENTOS ACCESORIOS Son aquellos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, tales como:

- Horno en una panificadora.
- Caldera en un hotel y baños públicos.
- Depósito de combustible en plantas industriales.
- Espuela de ferrocarril en industrias.
- Pantalla en un cinematógrafo.
- Planta de emergencia en un hospital.
- Butacas en una sala de espectáculos.

VI- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

En este capítulo se expresarán los métodos de valuación utilizados, la justificación de aplicación de valores unitarios y fuentes de consulta u obtención, investigaciones de mercado y aquellos aspectos relevantes que en forma alguna estime el perito puedan incidir en el valor del bien en estudio.

METODOLOGÍAS EMPLEADAS:

Se indicarán los métodos o enfoques de valuación que se aplican en el avalúo, señalando las definiciones respectivas de cada uno de ellos

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO

-Consideraciones-

- Definición.
- Limitantes
- Cedula de investigación de mercado de terrenos.
- Cedula de homologación de terrenos.
- Soportes del valor de reposición nuevo de las construcciones.
- Soportes del valor de reposición nuevo de las instalaciones especiales,
- Elementos accesorios y obras complementarias.
- Valor de capitalización de rentas: consideraciones-
- Definición
- Limitantes
- Cedula de investigación de mercado de rentas.
- Cedula de homologación de rentas.
- Soportes de tasa de capitalización.
- Soportes de deducciones.
- Valor comparativo o de mercado : consideraciones-
- Definición
- Limitantes
- Cedula de investigación de mercado de ventas.
- Cedula de homologación de mercado de ventas.

VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

Valor físico o directo.- Es el valor del inmueble establecido a través de la determinación por separado del valor de terreno, mediante la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario de terrenos, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior; así como del valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

Cuando se trate de inmuebles sujetos al régimen de condominio se deberá calcular además del valor indiviso del terreno, los valores de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias privativas y comunes, estas últimas aplicando el indiviso correspondiente.

NOTA: Para el caso de tablas de valores, la descripción de los conceptos del formato de avalúo, se lleva a cabo en esta guía de llenado de acuerdo a la siguiente secuencia: de arriba hacia abajo y de izquierda a derecha.

a) DEL TERRENO

| | |
|-------------------------------|---|
| LOTE MODA O TIPO | En su caso se adoptará el lote tipo predominante en la zona que señale la autoridad correspondiente o el que a juicio del Perito proceda. |
| VALOR DE CALLE O ZONA | Se asentará el valor que será el resultado proveniente de la investigación, análisis y ponderación del mercado de terrenos, en la zona, zonas similares, zonas contrastantes inmediatamente superior o inferior. De las características conocidas de los terrenos investigados, se determinarán los factores de homologación que finalmente conduzcan al establecimiento del valor unitario que será aplicado al valor de calle o zona. |
| ÁREA O CORREDOR DE VALOR TDF. | Asentar la clave del Área de Valor o Corredor de Valor que aparece en las Tablas del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del D.F., conforme a los datos de la boleta predial del inmueble, en base a la región y manzana en que se ubica el mismo. |
| VALOR DE REFERENCIA | En su caso, a partir del tipo de colonia catastral en que se ubique el inmueble, asentar el valor de referencia que aparece en Tablas del Manual de |

DEL SUELO TDF. Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del D.F., que le corresponde al Área de Valor o Corredor de Valor en que se ubica el inmueble.

FACTORES DE EFICIENCIA Son los premios o castigos que posee el terreno en atención a sus características físicas y de ubicación, que se aplican al valor de calle o zona y superficie del terreno.

Para aplicar estos factores deberá tomarse en cuenta los méritos y/o deméritos establecidos por la Tesorería del D.F., en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores de la Tesorería del Distrito Federal.

Los factores de eficiencia considerados por Tesorería del D.F., son:

FZo = Factor de zona.

FUb = Factor de ubicación.

FFr= Factor de frente.

FFo= Factor de forma.

FSu= Factor de superficie.

Adicionalmente se podrán considerar otros factores, en el caso de que el Perito los considere como relevantes. Estos factores pueden ser por: topografía, rugosidad, uso de suelo, intensidad de construcción, características panorámicas, contaminación ambiental, etc., mismos que deberán estar debidamente fundados y su explicación y cálculo se deben incluir en el capítulo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO".

FACTOR RESULTANTE (FRe) Es el producto de la multiplicación de los factores de eficiencia.

FRACCIÓN Se asentará en el formato si se valúa íntegramente el terreno, o si se valúa una o más fracciones del mismo.

SUPERFICIE La que se aplicara para efectos de cálculo del valor del terreno, misma que será la consignada en las escrituras de la propiedad y en su caso la que resulte del levantamiento topográfico. En cualquier caso se deberá consignar en limitaciones respectivas cual se utiliza.

Si procede se deberán aplicar las diferentes fracciones que componen al terreno o las que únicamente se deban valorar (indicar de igual forma en limitantes).

VALOR UNITARIO Es el valor de calle o zona resultado del análisis de mercado, y se expresará en \$/m².

Cuando se haya determinado por homologación directa el valor unitario, esto es comparando y hologando las ofertas con el terreno que se valúa, deberá quedar perfectamente aclarada dicha situación en las limitantes y en la cedula de homologación, ya que a dicho valor no deben aplicar factores de premio o castigo.

FACTOR RESULTANTE (FRe) Es el producto de la multiplicación de los factores de eficiencia.

VALOR UNITARIO NETO Es el valor resultante de aplicar al valor de calle o zona el FRe del terreno que se valúa.

INDIVISO En caso de que el terreno valuado se encuentre bajo régimen de condominio, se deberá calcular la parte proporcional aplicando el indiviso correspondiente, según la información respectiva en las escrituras (cuando el indiviso se desconoce, se aplicará aquel que resulte de algún procedimiento de cálculo, mismo que se indicará en limitantes).

VALOR PARCIAL En su caso, es el valor de terreno de cada una de las fracciones que componen la superficie total del terreno.

| | |
|--|--|
| TOTAL | Es el total de la superficie del terreno, que comprende todas las fracciones que lo conforman. |
| SUBTOTAL (a) | Es el valor del terreno, sumando los valores parciales. |
| b) DE LAS CONSTRUCCIONES | |
| TIPO | Los grupos de construcción homogéneos o porciones de las mismas diferenciables entre si, en cuanto a su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia que son identificados por el Perito en el Capítulo IV. |
| USO | Clave de los Usos de la Construcción, que se encuentran en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos |
| RANGO | Rango de Niveles de la Construcción, según la Tesorería del Distrito Federal. Se indicará la clave de Rango correspondiente, que se encuentra en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos |
| CLASE | Clave de las clasificaciones de construcción en base a los elementos constructivos, que marca la Tesorería del Distrito Federal, en su Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos |
| VALOR UNITARIO DE REFERENCIA DE LAS CONSTRUCCIONES | Valor de referencia de la construcción por uso, rango de niveles y clase, que consigna la Tesorería del Distrito Federal en su Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos |
| FACTORES DE EFICIENCIA | Son los premios y castigos que poseen las edificaciones en atención a su edad y estado de conservación, factores establecidos por la Tesorería del Distrito Federal, en su Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos |
| FACTOR DE EDAD (FE _d) | Se calculará de acuerdo a la siguiente expresión: $FE_d = [0.100 VP + 0.900 (VP: E)] \div VP$ <p style="text-align: center;">En donde: VP = Vida Probable del Inmueble Valuado. E = Edad del inmueble valuado.</p> |
| FACTOR DE CONSERVACIÓN (FC _o) | Es el correspondiente al grado de conservación, según la Tesorería del Distrito Federal en el manual antes mencionado. |
| OTROS | El que el Perito estime pertinente, sustentándolo en sus memorias de cálculo. |
| FACTOR RESULTANTE (FRE) | Es el producto de la multiplicación de los factores de eficiencia de las construcciones. |
| CUADRO DE CALCULO | |
| TIPO | Los grupos de construcción homogéneos o porciones de las mismas diferenciables entre si, en cuanto a su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia que son identificados por el Perito en el Capítulo IV. |
| ÁREA | Área total o áreas parciales de los diferentes tipos de construcción diferenciables entre sí identificados por el Perito. |

| | |
|--|---|
| VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N) | Es el valor unitario por m ² de las construcciones considerándolas como nuevas, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados como equivalentes, mismo que resulta del análisis de costos en base a los conceptos que integran las diferentes partidas que conforman a un prototipo de construcción similar al que se valúa y que generalmente se obtiene de publicaciones especializadas. |
| OTROS | Los que el Perito estime, en base a sus observaciones. |
| FACTOR RESULTANTE (FRe) | Es el producto de la multiplicación de los factores de eficiencia de las construcciones, que es igual al calculado anteriormente. |
| VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R) | Es el valor por m ² que resulta de aplicar Valor Unitario de Reposición Nuevo el Factor Resultante de las construcciones. |
| VALOR PARCIAL | En su caso, es el valor de las fracciones correspondientes a cada tipo de construcción. |
| TOTAL | Es el total de la superficie construida, que comprende todas las fracciones que la conforman. |
| SUBTOTAL (b) | Es el valor de las construcciones sumando los valores parciales. |

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

| | |
|--|--|
| CLAVE T.D.F. | Clave correspondiente a los conceptos de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias establecidos por la Tesorería del Distrito Federal en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para practicar de Avalúos, Tabla I. |
| DESCRIPCIÓN | Concepto de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |
| UNIDAD | Unidades en que se mide la capacidad de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |
| CANTIDAD | Total de cada grupo de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |
| VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N) | Es el valor que tendrían las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, en su condición nueva. |
| FACTOR DE EDAD (FE _d) | <p>Para las instalaciones especiales y elementos accesorios, se calculará en base a la vida útil normal correspondiente. El cálculo se hará de acuerdo a la siguiente expresión:</p> $FE_d = 1: [E \div (E + VUR)]$ <p style="text-align: center;">En donde:</p> <p>VUR = Vida Útil Remanente de las instalaciones especiales y elementos accesorios.</p> <p>E = Edad de las instalaciones especiales y elementos accesorios.</p> <p>Para las obras complementarias, se determinará con la expresión:</p> $FE_d = [0.100 VP + 0.900 (VP: E)] \div VP$ <p style="text-align: center;">En donde:</p> <p>VP = Vida Probable de las Obras Complementarias.</p> |

E = Edad de las Obras Complementarias.

| | |
|---|---|
| FACTOR DE CONSERVACIÓN (FCo) | Es aquel que se establece del estado de conservación de las edificaciones, en atención a la presencia de mantenimiento, pudiéndose clasificar en bueno, normal, malo y ruinoso. |
| VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R) | Es el valor resultante de afectar el Valor Unitario de Reposición Nuevo por los factores de eficiencia. |
| INDIVISO | En caso de que las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias valuadas se encuentren bajo régimen de condominio se deberá calcular la parte que le corresponde del conjunto, aplicando el indiviso correspondiente según se establece en dicho régimen. |
| VALOR PARCIAL | Es el valor correspondiente de cada una de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |
| SUBTOTAL (c) | Es el valor total correspondiente de sumar el valor de todas las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. |
| VALOR FÍSICO | Es la suma total de los valores resultantes de Terreno, Construcciones, Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias. |

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

| | |
|-----------------------------------|--|
| VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | <p>Es el valor del inmueble establecido mediante la capitalización de las rentas netas anuales (rentas reales cuando se compruebe que el inmueble se encuentra en arrendamiento) o de rentas de mercado (cuando el inmueble no se encuentre rentado, o en su caso cuando las rentas reales sean inferiores o superiores al mercado de arrendamiento), para establecer dichas rentas de mercado se deberá realizar una investigación, análisis y ponderación del mercado de arrendamiento de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior, aplicando las deducciones que genera el negocio de arrendamiento para el inmueble en estudio, así como tasas de capitalización acordes al mismo (deducciones y tasas debidamente fundadas).</p> <p>Para la determinación del valor de capitalización de rentas de un inmueble se tomarán en cuenta los siguientes conceptos.</p> |
|-----------------------------------|--|

CALCULO DE LA RENTA MENSUAL EN BASE A RENTAS:

Deberá determinarse si la renta que se calcula es la renta real, que es la que el inmueble produce en el momento en que se realiza la valuación, o si se obtiene del análisis del mercado.

a) REAL: Es la que está produciendo el inmueble a la fecha del avalúo en caso que la tuviera.

b) DE MERCADO: Es la que resulta de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de arrendamiento de inmuebles similares al del estudio, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

Las rentas estimadas de mercado serán el resultado de aplicar las rentas unitarias investigadas al inmueble en estudio.

| | |
|--------------|---|
| TIPO | Clasificación de las fracciones con características de construcción homogéneas que componen el inmueble valuado, definidas en el Capítulo IV. |
| USO GENÉRICO | El uso a que están destinados los diferentes tipos de construcción del inmueble (oficinas, locales comerciales, uso habitacional, industrial, etc.), definidos en el Capítulo IV. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| LOCALIZACIÓN EN EL INMUEBLE | Mencionar la localización de las áreas rentables de los diferentes tipos en el inmueble. Ejemplo: oficinas de 1er piso; local comercial exterior, etc. |
| RENTA UNITARIA MENSUAL | Es la renta por metro cuadrado, ya sea real o de mercado, establecida para la superficie rentable de cada tipo de construcción. |
| SUPERFICIE RENTABLE | Es la superficie útil de cada tipo de construcción identificado, susceptible de rentarse. |
| RENTA BRUTA PARCIAL | Renta bruta por cada uno de los tipos de construcción que componen el inmueble, definidos en el Capítulo IV. |
| RENTA BRUTA MENSUAL | Es la renta resultante de sumar las rentas brutas parciales que se asignaron a los diferentes tipos de la construcción o de áreas rentables. |
| DEDUCCIONES: | Deducciones que normalmente paga un edificio y que son aceptadas en el negocio inmobiliario, las cuales se expresan en % y su monto en pesos. Las deducciones que se deberán considerar para la renta bruta del inmueble, serán por los siguientes conceptos, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Porcentaje de desocupación (vacíos). ◆ Impuesto Predial calculado en base rentas. ◆ Derechos por servicio de agua y consumo de energía eléctrica común (si la hubiere). ◆ Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia, etc.) y su parte proporcional en condominios, en caso de que el terreno las tuviera. ◆ Gastos de conservación y mantenimiento (si las hubiere). ◆ Seguros ◆ Impuesto sobre la renta (calculándose primero la base gravable y luego en base a la tarifa). ◆ Otros, en su caso. |
| RENTA NETA MENSUAL | Renta Bruta mensual menos las deducciones. |
| RENTA NETA ANUAL | Renta Neta que se paga en un año. |
| TASA DE CAPITALIZACIÓN: | Tasa de capitalización Se podrá calcular la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo a la edad y vida remanente del inmueble (edificaciones), uso o destino del mismo, estado de conservación, calidad de proyecto, zona de ubicación, oferta y demanda, calidad de las construcciones y otros. |
| VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | Es el valor resultante del análisis anterior. La expresión matemática aplicable es: $\text{VALOR DE CAPITALIZACIÓN} = \frac{\text{Renta Neta Anual}}{\text{Tasa de Capitalización}} \times \text{ÍNDICE}$ (neta) |
| OTROS MÉTODOS | Tratándose de inmuebles atípicos, donde la capitalización convencional no permite obtener resultados confiables, el Perito podrá indicar el procedimiento empleado en el capítulo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", y en este capítulo integrará su secuela de cálculo. |

IX.- VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO:

Valor comparativo o de mercado.- Es el valor del inmueble establecido a partir de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se

valúa, en la misma zona, zonas similares y/o zonas contrastantes inmediatamente inferior o superior.

El cálculo de este valor, tiene la misma relevancia que los valores físico o directo y de capitalización de rentas, para la determinación del valor comercial del inmueble.

Dado que el cálculo del valor por m² vendible se realiza en el capítulo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", aquí solo se tratará el cálculo final para el inmueble a valuar, es decir el valor por m² vendible que multiplica a la superficie objeto del avalúo.

X.- VALOR POR OTROS MÉTODOS (EN SU CASO):

Valor por Otros Métodos.- El Perito deberá exponer el método que utilizó para obtener el valor del inmueble valuado. En este capítulo, si es el caso, se desarrolla el método residual para valuación de terrenos.

XI.- RESUMEN

En este Capítulo se mostrarán los resultados obtenidos por los diferentes métodos de valuación desarrollados:

| | |
|---|----|
| VALOR FÍSICO O DIRECTO | \$ |
| Se escribirá el valor obtenido en el Capítulo VII. | |
| VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | \$ |
| Se escribirá el valor obtenido en el Capítulo VIII. | |
| VALOR COMPARATIVO O DE MERCADO | \$ |
| Se escribirá el valor obtenido en el Capítulo IX. | |

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

En este capítulo se analizarán en forma suficiente y explícita los valores obtenidos en el estudio por los diferentes métodos, razonando estos resultados para concluir el valor comercial. Por lo tanto en este apartado se deberán de asentar en forma clara y detallada las premisas que sustentan finalmente el valor comercial del inmueble.

XIII.- CONCLUSION

Se asentará el valor conclusivo del inmueble, con número, letra y la fecha de avalúo.

XIV.- VALOR REFERIDO (EN SU CASO):

En su caso, a petición expresa del solicitante, se determinará el valor referido en lo que corresponda a efectos fiscales, a lo que establece el artículo 4° del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, que señala:

"Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquélla en que se practiquen, se procederá conforme a lo siguiente:

I.- Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique el avalúo, aplicando en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales. II.- La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, de acuerdo a la tabla que de a conocer para tales efectos la secretaría.

III.- El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será el valor del bien a la fecha a la que el avalúo sea referido. El valuador podrá efectuar ajustes a este valor, cuando existan razones que así lo justifiquen, las cuales deberán señalarse expresamente en el avalúo. Una vez presentado dicho avalúo no podrán efectuarse estos ajustes."

Cuando se trate de referencias con efectos diferentes a los fiscales, deberán utilizarse los parámetros que permitan ubicar en la fecha referida el valor de las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, así como el comportamiento a la alza y a la baja del mercado

inmobiliario, durante el lapso comprendido entre la fecha de referencia y la fecha en que se practica el avalúo, dejando constancia de los elementos de juicio que fueran considerados en estos casos.

PERITO Se deberá indicar: La firma del Perito, nombre completo, Registro, especialidad y la vigencia del Registro.

ANEXOS FOTOGRAFÍ- COS Se deberá de contar con la información mínima que permite identificar las características del inmueble valuado tanto interior como exteriormente, resaltando aquellos elementos que incidan en forma importante en el valor del inmueble valuado.

Los reportes fotográficos correspondientes a las referencias de inmuebles en venta deberán presentarse indicando como mínimo: un pie de foto con el número de fotografía, mismo que deberá coincidir con el número de referencia señalado en las cédulas de investigación de mercado; así como la ubicación del inmueble: calle, número exterior, número interior y colonia.

En avalúo catastral: se aplicarán los Valores Unitarios de las construcciones, que se relacionan en las Tablas del Código y se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos. Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación integral que modifique la estructura del inmueble para conservarlo en buen estado, en razón del 1% por cada año transcurrido, sin que en ningún caso, se descunte más del 40%. Si los inmuebles tuvieren porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

Avalúo Catastral el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico: Tales como, elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antenas parabólicas, equipos contra incendio.

Elementos Accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se conviertan en elementos característicos del bien analizado, como: caldera de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

Estos son los principales conceptos de los avalúos de la Sociedad Hipotecaria Federal con los criterios de la Tesorería del D.F., que fueron incorporados en el presente trabajo y nos da un marco para elaborar el mayor número de conceptos y se adicionaron otros que permitan seleccionar como ejemplo las homologaciones:

Fc. Fzo FFt FUs FEd FSu Fes Ffo FUb FSe FTo etc etc

| | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|-----|--|-----|--|----------|--|-----|--|-----|--|-----|
| FZo | | FUb | | FFo | | FSu | | FUs | | FEt | | FSe |
| FIJOS | | | | | | VARIABLE | | | | | | |

En cada caso tendrá esta alternativa: TERRENOS, VENTAS y RENTAS

Además los cálculos tendrán las fórmulas, criterios según la dependencia y sus limitantes para castigar o premiar bastará seleccionarlo con un número además del formato.

| DESCRIPCIÓN Y FORMULAS | | |
|------------------------|--|-----------------------------|
| CL | DESCRIPCIÓN | FORMULAS |
| FC | Factor de comercialización o de negociación, incluye el análisis de oferta y demanda así como el % de comisionista | VARIABLE |
| FZo | Factor de zona incluye la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble del avalúo y el comparable. | VARIABLE |
| FUb | Factor de ubicación de acuerdo a su posición en la manzana | VARIABLE |
| FFt | Para terrenos cuyo fondo o menor a tres veces el frente y cuya poligonal conforme a ocho o menos ángulos | $Ffo = \frac{\sum Ri}{Sto}$ |

| | | |
|-------------|--|--|
| FCal | Factor de calidad, incluye la diferencia en la calidad de acabados e instalaciones especiales entre el inmueble del avalúo y el comparable. | VARIABLE |
| Fest | Factor de estacionamiento, incluye la existencia de este entre el inmueble del avalúo y el comparable. | VARIABLE |
| FSup | Factor de superficie que resulta de la relación entre el inmueble del avalúo y el comparable respecto a la proporción del terreno y construcción (a.v.t.) Eficiencia de la Porción Anterior (E Pa = 1.00 [SP / ST]) Eficiencia de la Porción Posterior (E Pp = 0.70 [SP / ST]) Eficiencia de las áreas irregulares anteriores (E Ai = 0.50 [SP / ST]) | $1/(0.1*(AD142/SS$143)+0.9)$ |
| FEed | Factor de edad, se refiere a la diferencia de edad entre el inmueble valuado y el comparable. | $=[(0.100 \times VUT)+(0.900 \times VUR)]/VUT$ $'= ((n - e)/n) \times 0.7 + 0.3$ |
| FUs | Factor de uso se refiere al uso general, así como al aprovechamiento en cuanto a espacios constructivos, proyecto, iluminación, vistas panorámicas y otros entre el inmueble del avalúo y el comparable | VARIABLE |
| FCon | Factor de conservación que resulta de calificar el estado de conservación entre el inmueble del avalúo y el comparable | |
| FFo | Factor de forma que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado | |
| FTop | Factor de topografía que resulta de la relación respecto al lote moda y/o valuado considerando las dificultades de su aprovechamiento | |
| FSer | Factor en función a la diferencia de localización, servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable. | |
| FRte | Factor en relación con la dimensión del frente principal | |
| FCus | Factor de utilización de coeficiente de suelo | |
| FTi | Factor tipo de inmueble | |
| FOt | Factor otro (especificar) | |
| FVe | Factor del tipo de características de los vecinos | |
| FCt | Factor de contaminación | |
| FPj | Factor de pasaje | |
| FAj | Factor de ajuste | |
| FPr | Factor de proyecto | |
| FDe | Factor de demérito | (1-FRe)% |

| FRe | Factor que resulta de la aplicación de los otros factores según el criterio del perito valuador | FEd x FCo |
|--|---|-----------|
| Área total | 'At=N Edif x Huella + Área de estacionamiento + Área privativa jardín | |
| Verificación por densidad | No. Habitantes= No. Edif x No. Deptos. Por Edif. x hab. Por departamento | |
| # Deptos | No. Deptos = (Densidad autorizada / Superficie) / Habitantes por departamento | |
| # Casas | No. Casas=(área neta vendible / superficie total del predio) | |
| Verificación de densidad | No. Habitantes =(no. De viviendas)*(habitantes por casa) | |
| Densidad resultante | = (No. Habitantes) / (Superficie total de terreno) | |
| Valor total de Venta | =(Vd)(No. Casas o departamento) | |
| Valor de Terreno Urbanizado | =(Vt) (Participación de tierra) | |
| Costo de Terreno Urbanizado | Ctu = (Vtierra)menos(indirectos del promotor) | |
| Urbanización | U=(Terreno vendible)(P.U. urbanización) | |
| Valor del terreno en breña | Vtb=(Costo terreno urbanizado)menos(urbanización) | |
| Valor unitario en breña | Vub=(Valor de terreno)/(superficie total) | |
| Valor de capitalización | $V_c = R_h \times \text{superf} / T_{cm} = (R_h / (R_h / V_h)) \times \text{superf} = V_h \times \text{superf}$ | |
| Tasa de capitalización de mercado | $T_{cm} = R_{um} / V_{um}$ | |
| Valor de capitalización | $V_c = R_{um} \times \text{superf} / T_{cm} = V_{um} \times \text{superf}$ | |
| Valor de mercado | $V_m = V_{um} \times \text{superf} \quad V_c = V_m$ | |
| VNR | = (VRN) (Factor proporcionado) | |
| Formulas de la hoja de cálculo | Ver en los programas | |
| | | |

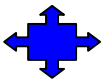
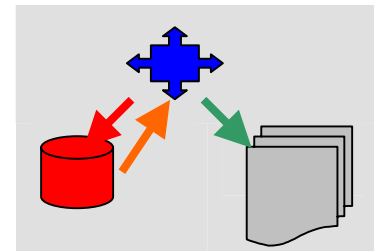
MANUAL DE OPERACIÓN

Una introducción de cómo opera el sistema

| | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | De: | MGC PROYECTOS, AVALUOS Y CONSTRUCCIONES, S. C. Para: BANCO | | | | | |
| 2 | ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL 2 - CASA HABITACION UNIFAMILIAR | | | | | | |
| 3 | JORGE G. GONZÁLEZ SILVA Prop. CALLE: TERRAPLEN | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | |
| 12 | Capturista: 0 | | | | | | |
| 13 | Reviso: 0 | | | | | | |
| 14 | Clave: 0 | | | | | | |
| 15 | Autenticación: 0 | | | | | | |
| 16 | Claver: 0 | | | | | | |
| 17 | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | |

Esta desarrollado en una plataforma de hoja de calculo, en este caso se desarrollo esta en una hoja de Excel®, en tres áreas:

- 1.- Una hoja de captura
- 2.- En varios libros donde consulta la información.
- 3.- Distintos formatos de avalúos



La hoja de captura tendrá la función de captura directa, de vínculo de consulta con libros y distintas páginas, donde la respuesta de la consulta lo registra en esta sección y trasmite la información a los distintos formatos.

- En las tres primeras líneas indicará la información de que empresa lo realiza y para quien lo esta solicitando.
La segunda línea el propósito y el tipo de propiedad.
La tercera línea el propietario y la ubicación de la propiedad
- En la columna I se indica que información se requiere de las columnas K hasta CZ la limitante estará del equipo y de las propiedad del programa ya que cada columna tendrá la información necesaria para realizar un avalúo, estas celdas tendrán respuesta directa o un vínculo con otros libros
- La columna J cambiara la información según que se requiera de acuerdo con la celda J4, en ella se anotara según el avalúo que se deseo consultar o adicionar a la base de datos
En la misma Columna J aparecen varios colores
La información será en forma directa según se requiera
- Esta celda estará protegida para evitar posibles errores, la celda de este color estará ligada con otros libros y páginas
- Nos indica el número de avalúo que deseamos consultar o añadir otro.
- No tiene valor alguna únicamente es una referencia de ubicación de los distintos capítulos de un avalúo.
- Para evitar el mal uso estas celdas nos dará quienes han participado además de dar una clave para revalidar la captura e impresión de la misma
Habrá celdas con distintos usos, funciones:
Celdas libres: Para captura libre para textos.
Celdas formulas: corresponde tiene funciones matemáticas para proporcionar un valor, y estas celdas estarán protegidos para escritura, únicamente retirando la protección de la celda podrá modificarse.
Celdas de verificación que cambiará de color y otras características de la celda,

(Protegida)

Botón con Macros: Para instalar las fotografía, e imágenes, dibujo u otro objeto

Área libre de acceso: Con un número o texto se podrá ingresar la información, en la primera columna de formato se mostrará si es texto libre, número ó una "X", en su caso.

Área protegida: Por seguridad y para evitar que se bloquee, o dañe una formula se ha protegido. Quién tenga la clave para desactivar la protección.

Área exclusiva: Se limitará el acceso por autoría, reversa de derechos de autor.



Contendrá información necesaria para tener al día la información requerida:

Manual de la Tesorería

Código financiero de la tesorería del Distinto Federal

Matriz de la Tesorería del D. F.

Tabla de índice de precios al consumidor

Homologaciones

Base de datos

Datos generales

Valores unitarios

Catalogo de obras complementarias

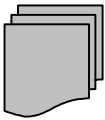
Formatos: Cualquier tipo formato en Hoja de Cálculo

ISAI

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

AVALÚOS Y SERVICIOS

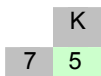
OTROS



Al anotar en la celda el J3 el número 4 nos buscará en la columna J toda la información de la Columna K, al cambiar con otro número 5 la información de la columna O, y así el número deseado pasará a la Columna J,

En la celda K7 se anotará un número el cual nos dará el criterio del tipo de homologación

- 1 Hipotecaria Nacional
- 2 Tesorería D. F.
- 3 ISAI
- 4 Banejercito
- 5 Sociedad Hipotecaria Federal
- 6 Otros (ver hoja de Homologaciones)



Si anotamos el número 5, en la celda K7 hemos seleccionado el Formato de la Sociedad Hipotecaria Federal, si anotamos el 4 será el de Banejercito.

| | 1 | 1 | 2 |
|-------------------------------|---|-----------|--------|
| Criterio de homogación | 55 | | 7 |
| Datos de la empresa | 44 | | 1 |
| RAZÓN SOCIAL | ARQ. JORGE G. GONZÁLEZ SILVA | | |
| DOMICILIO | PROL. CANAL DE MIRAMONTES MZ 5; LT 5 1ER PISO | | |
| TELS | GOSJ4604235R0 | | |
| NUM | 900-17480 | 900-17480 | 230446 |
| FECHA | 38799 | 23-Mar | 28-Nov |
| Inmueble que se Valúa: | 1 | 1 | 2 |
| | PRIVADA INDIVIDUAL | | |



En la celda J5 nos dará el tipo de Formato: Sociedad Hipotecaria ó Banejercito o cualquier otro según el número seleccionado

| | |
|---|---|
| | K |
| 8 | 4 |

En la siguiente K8 anotamos un número nos buscará la empresa quien este facturando y los datos de la misma empresa como su domicilio fiscal, los registros que pudiera tener a las dependencia e instituciones que se tenga, un ejemplo anotar el número 4, y aparecerán en las celdas J6, J7 y J8 la información: Arq. Jorge G. González Silva, Pról.Canal de Miramontes Mz 5 Lt 5 1er piso, R.F.C. respectivamente.

| | |
|----|---|
| | k |
| 10 | |

En la celda K10 se anotará el número consecutivo de la serie del avalúo, se podrá llevar un consecutivo si se desea en este caso será en forma manual.

900-17480

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

En la celda K11 bastara anotar día y el mes 23-03

En la siguiente se anotara un numero el que determinará el tipo de construcción se trata

| | |
|---|----------------|
| 0 | SELECCIÓN |
| 1 | PRIVADA |
| 2 | CONDONIMIO |
| 3 | EN COPROPIEDAD |
| 4 | SOCIAL |
| 5 | EJIDAL |
| 6 | COMUNAL |

| | |
|---|---|
| | b |
| 8 | |
| | |
| | x |

Con una "X" nos dará una pantalla de otro color para hacer notar que si cumple con el requisito, y se desactiva quitando la "X" en la hoja de captura, o al cambiar el número de la columna consultada o que este capturando.

Los tablas de deducciones como los impuestos basta determinar si es del Distrito Federal o del Estado de México, no estará limitado a estas dos entidades se podrá incorporar los que sean necesarios.

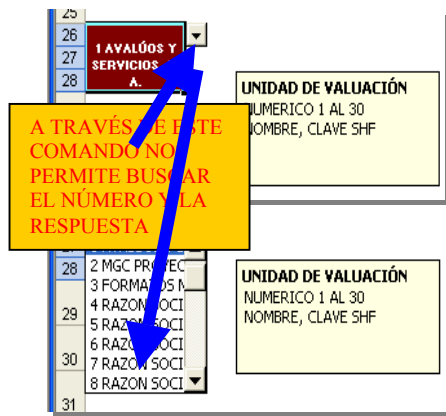
Las fórmulas se harán en la Hoja de Captura salvo que se utilice otra entonces el calculo se hará en el Formato que lo requiera y el criterio del perito valuador.

Al estar desarrollando consulte otras tesinas en la mayoría ofrecen otras alternativas para desplegar las opciones lo que facilita la búsqueda de las opciones a escoger, en otras las imágenes como fotografía, croquis que colocan las imágenes a través de un programita de Macros con el Programa Visual Basic lo incorporé al sistema, ya que nos permita siempre utilizar el mismo formato y colocar las imágenes antes de imprimirlos, retirarlos antes de guarda el formato, Con este procedimiento los formatos de los avalúos son muy "ligero" ya que las imágenes tiene un gran numero de byte, aún cuando se escogen en GIF , JP



Este boton permite ir al archivo de imágenes

Y este boton permite retirar la imagen



A TRAVÉS DE ESTE COMANDO NO PERMITE BUSCAR EL NÚMERO Y LA RESPUESTA

A través este icono (botón) nos facilitará el número para identificar la respuesta, al colocar el apuntar del “mouse” en la casilla aparece un cuadro de dialogo donde el número y la descripción para colocar el numero en la celda correspondiente así se ahorrará tiempo de consulta en el manual o las referencias por las fórmulas correspondiente, además se tiene ventanas emergentes para identificar la rutina a seguir y el rango que abarca. En algunos casos es un “SI” ó un “NO”, También una “X” para señalar si tiene o no una característica. Esta referencia fue desarrollada a los comentarios de los sinodales⁵ Arq. Raúl Noris Pères de Alva y el Arq. Alfonso Penela Quintanilla, que tuviera ayudas para encontrar la respuesta y con la ayuda del Omar David González se pudo hacerlo.

Al retirar el puntero de la celda este botón y el cuadro de dialogo no aparecerán visible y se evitará tener diálogos como comentarios en toda la pantalla de captura. Por su importancia de encontrar de le asigno un

Además se anexo el comando de filtro para encontrar con mayor rapidez el capítulo o renglón deseado, también tiene una serie de opciones, podrá combinar varios filtros, una vez localizada la información deberá desactivar todos los filtros, debe verificarse que la columna numérica no aparezca el color azul

- 1
- Con este procedimiento se realiza el llenado de la Hoja de Captura de datos, incluyendo la Matriz para determinar la Clase
- ❖ La primera selección será para determinar el USO de las seis opciones que son
 - ◆ Habitacional
 - ◆ No Habitacional
 - ◆ Oficinas
 - ◆ Cultura

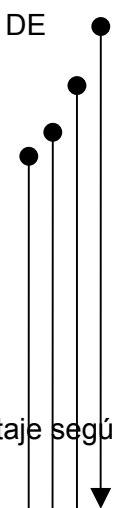
◆ Deportes

- ❖ La segunda selección es para determinar según la DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS
- ❖ La tercera es seleccionar la ESTRUCTURA
- ❖ TIPO DE CONSTRUCCIÓN Como son muros, trabes y columnas
- ❖ ENTREPISOS Y TECHOS
- ❖ CUBIERTAS
- ❖ ACABADOS DE MUROS
- ❖ ACABADOS DE PISOS
- ❖ FACHADA
- ❖ VENTANERÍA
- ❖ RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS
- ❖ MUEBLES SANITARIOS

Además de haber determinado las características se determina el puntaje según lo marca el código de la Tesorería del D. F.

Y la suma de las mismas determinará la Clase según la tabla

| MATRIZ DE LA TESORERÍA | | | | | | | |
|----------------------------------|--|-----|--|--|--|---|--|
| USO | 2 2 | | | | | 1 | |
| Descripción de espacios | NO HABITACIONAL CASA APAPTADA PARA... | | | | | | |
| | Losas de concreto y/o losa aligerada y/o reticular y/o madera para vivienda > 250 o = 450 m2. | 2 2 | | | | 5 | |
| Estructura | 1 | | | | | | |
| | Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2. | 2 2 | | | | 5 | |
| Muros, trabes y columnas: | 8 | | | | | | |
| | Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2. | 3 3 | | | | 5 | |
| Entrepisos y techos: | 18 | | | | | | |
| | Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera y/o losa reticular para vivienda > 150 o = 250 m2. de construcción | 4 4 | | | | 4 | |
| Cubiertas | 7 | | | | | | |
| | Losas de concreto y/o losa aligerada y/o reticular y/o madera para vivienda > 250 o = 450 m2. | 5 5 | | | | 4 | |
| Acabado de muros | 13 | | | | | | |
| | Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado | 5 5 | | | | 5 | |
| Acabados de pisos | 8 | | | | | | |
| | Anterior(es) y/o alfombra tipo "E" y/o loseta ceramica igual o mayor de 30x30cm. y/o duela o parquet de maderas finas y/o ma | 6 6 | | | | 6 | |
| Fachada | 7 | | | | | | |
| | Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas. | 7 7 | | | | 5 | |
| Ventanería | 23 | | | | | | |
| | Perfil de aluminio anodizado o oesmaltado hasta 3" con cancelos de piso a techo y cristal hasta 6mm. | 4 4 | | | | 3 | |
| Recubiertos en baños | 5 | | | | | | |
| | Anterior(es) y/o loseta ceramica > de 30x30 cm. y/o de marmol en placas mayores de 30x30 cm. | 5 5 | | | | 5 | |
| Muebles sanitarios | 12 | | | | | | |
| | Muebles tipo "C" buena calidad. | 4 4 | | | | 4 | |
| Clase: | 25 | | | | | | |
| | | 5 | | | | | |



**ANEXO 2
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL**

(CASAS HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

**HABITACIONAL
NO
HABITACIONAL
O H C S E K
I A Q
DEPORTES**

| CLASE | DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN | | USOS | | | MATERIALES | | | ACABADOS | | | Módulo | Volumen | Superficie | |
|-------|--------------------------------|--------------------------------|------|----------|------|------------|------------|----------|----------|----------|--|--------|---------|------------|--|
| | USOS | DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN | USOS | ACABADOS | USOS | MATERIALES | MATERIALES | ACABADOS | ACABADOS | ACABADOS | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | |

| Año | Habitación | Clave | Número de | Clase | Valor |
|------|------------|-------|-------------|-------|-----------|
| 2007 | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 1 | 1,067.52 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 2 | 1,626.76 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 3 | 2,634.40 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 4 | 3,549.04 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 5 | 5,875.15 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 6 | 8,341.72 |
| | Habitación | 2 | De 1 a 2 | 7 | 9,561.13 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 2 | 1,732.48 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 3 | 2,917.20 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 4 | 4,360.50 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 5 | 5,891.71 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 6 | 9,582.85 |
| | Habitación | 5 | De 3 a 5 | 7 | 11,131.05 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 2 | 1,943.05 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 3 | 2,910.83 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 4 | 5,328.66 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 5 | 6,514.65 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 6 | 10,151.4 |
| | Habitación | 10 | De 6 a 10 | 7 | 11,702.55 |
| | Habitación | 15 | De 11 a 15 | 3 | 3,095.54 |
| | Habitación | 15 | De 11 a 15 | 4 | 5,649.68 |
| | Habitación | 15 | De 11 a 15 | 5 | 7,636.94 |
| | Habitación | 15 | De 11 a 15 | 6 | 11,460.77 |
| | Habitación | 15 | De 11 a 15 | 7 | 12,844.55 |
| | Habitación | 20 | De 16 a 20 | 3 | 3,509.55 |
| | Habitación | 20 | De 16 a 20 | 4 | 6,408.31 |
| | Habitación | 20 | De 16 a 20 | 5 | 8,658.59 |
| | Habitación | 20 | De 16 a 20 | 6 | 13,154.04 |
| | Habitación | 20 | De 16 a 20 | 7 | 15,166.0 |
| | Habitación | 99 | De 21 o mas | 3 | 3,569.43 |
| | Habitación | 99 | De 21 o mas | 4 | 6,515.82 |
| | Habitación | 99 | De 21 o mas | 5 | 8,803.81 |
| | Habitación | 99 | De 21 o mas | 6 | 15,507.25 |
| | Habitación | 99 | De 21 o mas | 7 | 17,585.35 |

| Año | Hoteles | Clave | Número de | Clase | Valor |
|------|---------|-------|-----------|-------|-----------|
| 2007 | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 1 | 1,303.18 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 2 | 2,384.71 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 3 | 3,933.75 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 4 | 5,875.15 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 5 | 8,774.51 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 6 | 10,006.33 |
| | Hoteles | 2 | De 1 a 2 | 7 | 11,647.20 |
| | Hoteles | 5 | De 3 a 5 | 2 | 2,639.49 |

HABITACIÓN
HOTELES
DEPORTES
COMERCIO
OFICINA
SALUD
CULTURA
ABASTO
INDUSTRIA
COMUNICACIONES
HABITACIONAL CON COMERCIO Y/O SERVICIOS
EN PLANTA BAJA

Para determinar el precio

| Civ | Num Niveles | Clase |
|-----|-------------|-------|
| 2 | De 1 a 2 | 1 |
| 5 | De 3 a 5 | 2 |
| 10 | De 6 a 10 | 3 |
| 15 | De 11 a 15 | 4 |
| 20 | De 16 a 20 | 5 |
| 99 | De 21 a mas | 6 |
| RU | | 7 |

Para determinar el valor unitario por metro cuadrado según:

- ◆ Uso
- ◆ Clave
- ◆ Número de niveles
- ◆ Clase

Para determinar el valor por metro cuadrado según lo ha determinado la autoridad del Distrito Federal

- ◆ Delegación
- ◆ Área de valor
- ◆ Región
- ◆ Manzana

Nos dará el precio unitario

| ÁREA DE VALOR | REGIÓN | MANZANAS | VALOR UNITARIO /m² | DELE |
|---------------|--------|---|--------------------|----------------|
| A01001 | 037 | 293 294 295 296 297 299 357 358 359 360 361 362 363 364 367 368 375 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 037 | 430 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 037 | 450 499 660 661 662 663 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 336 | 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 055 056 057 058 059 060 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 336 | 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 336 | 079 080 081 311 468 477 478 479 481 482 483 484 485 486 487 488 489 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |
| A01001 | 336 | 490 491 492 493 494 495 498 506 507 508 509 510 511 514 515 516 518 | 1,212.00 | ÁLVARO OBREGÓN |

En el caso de ser corredor
Se anotará la clave del Corredor
Donde nos indica la delegación y una letra y nos dará el nombre de la vía y tramo y el valor unitario.

C Clasificación que es corredor
01 La Delegación
B

Nos dará el nombre de la Vía
Blvd. Adolfo López Mateos
Entre
De: Av. San Jerónimo y
A: Blvd. de la Luz

Precio Unitario: \$2800.14

| Clave del Corredor | Nombre de la Vía y Tramo que | 2006 |
|--------------------|---|----------|
| C-01-A | AV. INSURGENTES SUR DE BARRANCA DEL MUERTO A: EJE 10 SUR AV. COPILCO | 4,470.00 |
| C-01-B | BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS DE: AV. SAN JERONIMO A: BLVD. DE LA LUZ | 2,800.14 |
| C-01-C | AV. SAN JERONIMO DE: AV. REVOLUCION A: BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS | 3,279.14 |
| C-01-D | EJE 10 SUR AV. RFO MAGDALENA DE: AV. REVOLUCION A: AV. SAN JERONIMO | 3,852.79 |
| C-01-E | AV. REVOLUCION DE: TLACOPAC A: EJE 10 SUR AV. COPILCO | 4,052.50 |

En referencia de la comparativos tenemos dos criterios:

Primera estara basado a las fórmulas como son los factores de edad, de superficie

Los segundos tenemos una tabla

| NUM | CRITERIO | FACTOR |
|-----|----------|--------|
|-----|----------|--------|

Se podrán modificar estos valores, lo que si en forma

| | | | |
|---|--|------|--|
| 0 | ANOTAR NÚMERO | 0 | valores, lo que si en forma automática cambia en todos los casos. Además una vez escogido los factores que se hayan seleccionado como alternativas se hará también en forma automática, con ello se evitará posibles errores |
| 1 | ES IGUAL AL SUJETO | 1.00 | |
| 2 | ES MEJOR AL SUJETO | 0.95 | |
| 3 | MENOR AL SUJETO | 1.05 | |
| 4 | ES SUPERIOR | 0.90 | |
| 6 | ES INFERIOR | 1.1 | |
| | SE PODRA AGREGAR MAS CRITERIOS PARA CASTIGAR O PREMIAR | | |

Al determinar en los comparativos el tipo de propiedad y aparecerá en varias celdas que facilita su homologación

La primera será determinar a través de un número:

- ◆ 0 ANOTAR
- ◆ 1 BODEGA
- ◆ 2 CASA
- ◆ 3 CONDOMINIO HORIZONTAL
- ◆ 4 CONDOMINIO VERTICAL
- ◆ 5 LOCAL
- ◆ 6 LOC CTRO COM
- ◆ 7 OFICINAS
- ◆ 8 TERRENO
- ◆ .. ETC

Y las principales características aparecerán en cada celda según corresponda

Si se selecciono el numero 2 aparecerá:

- REC.
- BAÑOS
- AUTOS
- JARDÍN
- CT SERV..
- COC. INT.
- CT TV
- SOLA
- NIVELES
- INST. ESP.
- VESTIDOR
- CTO. LAV.
- DESAYUNADOR
- # Pz
- USO

Y así en cada caso

AVALUO

LA MEMORIA DESCRIPTIVA

18 de Enero de 2007

INVENTARIO de Valor

INVENTARIO

1. Clase del suelo: 2345000
2. Fecha del avalúo: 15 de Enero de 2007
3. Fecha del avalúo: 15 de Enero de 2007
4. No. Folio del Registro: 101,010,000
5. No. Comprobante: 101,010,000
6. Clase del Comprobante: 101,010,000
7. Clase del Dato Valoral: 101,010,000
8. Estado del avalúo: NO
9. Clasificación: 2. CASAS HABITACIONALES
10. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

ESTUDIOS Y VALORACIONES REALIZADAS CON LA PARTICIPACION DEL COMITADO DE VALORACION PARA LA VALUACION DE BIENES DEL SECTOR DE SERVICIOS DOMESTICOS A LA VIVIENDA EN LAS PROPIEDADES HABITACIONALES FEDERALES, S.P.C., PUBLICADAS EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2004 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA EDUCACION, NO MISMO EN EL PROCESO DE MANEJO DE LOS DICHOS BIENES, RESOLUCION Y ADICION A DICHAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y FOMENTO

11. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

UBICACION: Calle y Número: CALLE FERRELLER Num 8

12. Clase de inmueble: RES DOMINIAL

13. Número del comprobante: 101,010,000

14. Colonia: VICENIA DE SAN JUAN

15. Delegación o Municipio: 14

16. Número de cuenta pública: 0371421008

17. Valores: 1. Valor de Compra de MERCADO: \$200,000.00
2. Valor de la construcción: \$180,000.00
3. Valor de la tierra: \$20,000.00
4. Valor de la construcción: \$180,000.00
5. Valor de la tierra: \$20,000.00

18. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

19. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

20. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

21. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

22. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

23. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

24. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

25. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

26. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

27. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

28. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

29. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

30. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

31. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

32. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

33. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

34. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

35. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

36. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

37. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

38. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

39. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

40. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

41. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

42. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

43. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

44. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

45. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

46. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

47. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

48. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

49. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

50. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

51. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

52. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

53. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

54. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

55. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

56. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

57. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

58. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

59. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

60. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

61. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

62. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

63. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

64. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

65. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

66. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

67. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

68. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

69. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

70. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

71. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

72. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

73. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

74. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

75. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

76. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

77. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

78. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

79. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

80. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

81. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

82. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

83. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

1.1. Clase del avalúo: 12345000

1.2. Fecha del avalúo: 15 de Enero de 2007

1.3. Fecha del avalúo: 15 de Enero de 2007

1.4. No. Folio del Registro: 101,010,000

1.5. No. Comprobante: 101,010,000

1.6. Clase del Comprobante: 101,010,000

1.7. Clase del Dato Valoral: 101,010,000

1.8. Estado del avalúo: NO

1.9. Clasificación: 2. CASAS HABITACIONALES

1.10. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.11. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.12. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.13. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.14. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.15. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.16. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.17. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.18. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.19. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.20. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.21. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.22. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.23. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.24. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.25. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.26. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.27. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.28. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.29. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.30. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.31. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.32. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.33. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.34. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.35. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.36. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.37. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.38. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.39. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.40. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.41. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.42. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.43. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.44. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.45. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.46. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.47. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.48. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.49. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.50. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.51. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.52. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.53. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.54. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.55. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.56. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.57. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.58. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.59. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.60. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.61. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.62. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.63. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.64. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.65. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.66. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.67. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.68. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.69. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.70. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.71. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.72. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.73. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.74. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.75. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.76. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.77. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.78. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.79. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.80. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.81. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.82. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.83. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.84. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.85. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.86. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.87. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.88. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.89. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

1.90. Tipo de avalúo: CASAS HABITACIONALES

CONT. 1. TERRENO 7

15 cotidianas: región EDO ANZOÁTEGUI
 n° de documentos: 1
 n°: 1
 Año de emisión de ECI: 1

El propietario declara que el terreno consta de 15 parcelas con una superficie total de 15.000 m².

ORIENTACIÓN:
 AL NOROCCIDENTE: 1500 LACALLE ESTEREA PARALELO ADOBADO
 AL SUR: 1500 PARCELA PARADISO DEL CAMINO 6
 AL NOROCCIDENTE: 1500 CON PROPIEDAD PARADISO CERRADO 7
 AL NOROCCIDENTE: 1500 CON PROPIEDAD PARADISO TERRAZAS 10

0. Características:
 MATRIZ DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TERRENO:
 COLOCAR CANTONAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS PERMISIVAS DE VAIOR BAJO CON DESARROLLO
 INCORPORACIÓN A USOS DEL SUJELO QUE ESTÉN INCLUIDOS EN INCORPORACIÓN AL ÁREA URBANA Y OTRAS
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PERMISIVOS.

| REQUISITOS | CONDICIONES |
|--------------------------------------|--|
| 1. Uso de terreno de vivienda | 1. Se permite el uso de terreno de vivienda para la construcción de viviendas unifamiliares, con un máximo de 3 niveles de altura y un área de construcción máxima de 200 m ² . |
| 2. Muro de cierre de terreno | 2. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 3. En el caso de terreno de vivienda | 3. Como en el caso de terreno de vivienda se permite la construcción de viviendas unifamiliares para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 4. Opciones | 4. Se permite la construcción de viviendas unifamiliares para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 5. Muro de cierre de terreno | 5. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 6. Muro de cierre de terreno | 6. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 7. Muro de cierre de terreno | 7. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 8. Muro de cierre de terreno | 8. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 9. Muro de cierre de terreno | 9. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |
| 10. Muro de cierre de terreno | 10. Se requiere muro de cierre de terreno para terrenos con un área mayor de 200 m ² . |

III. ENFOQUE DE MERCADO
 INFORMACIÓN DE MERCADO
 2. FUENTE DE OBTENCIÓN DE DATOS EN VALORES

| COMPETENCIA DE EMPRESAS EN VALORES EN UNIDAD DE VALOR (U.V.) | Nombre | Fecha | Valor | Fecha de Emisión |
|--|--------------|--------------|--------------|------------------|
| 1. EMPRESA A | 1. EMPRESA A | 1. EMPRESA A | 1. EMPRESA A | 1. EMPRESA A |
| 2. EMPRESA B | 2. EMPRESA B | 2. EMPRESA B | 2. EMPRESA B | 2. EMPRESA B |
| 3. EMPRESA C | 3. EMPRESA C | 3. EMPRESA C | 3. EMPRESA C | 3. EMPRESA C |
| 4. EMPRESA D | 4. EMPRESA D | 4. EMPRESA D | 4. EMPRESA D | 4. EMPRESA D |
| 5. EMPRESA E | 5. EMPRESA E | 5. EMPRESA E | 5. EMPRESA E | 5. EMPRESA E |

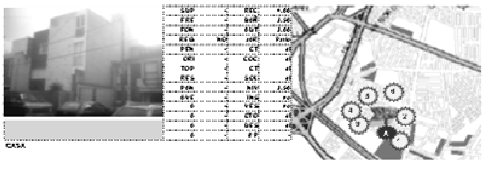
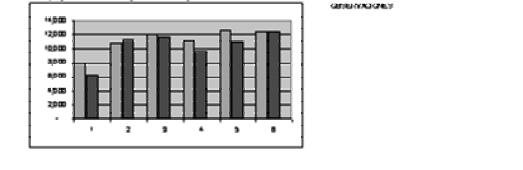
3. ANÁLISIS DE PERIODICIDAD Y APLICACIÓN

| Clase | Periodo de Vida | Valor | Clase | Valor |
|-------|-----------------|-------|-------|-------|
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

4. RESULTADO DEL ANÁLISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

| Clase | Valor | Clase | Valor |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |

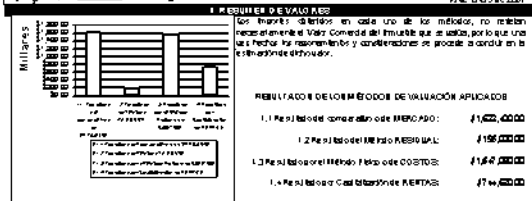
Por tanto, el valor de mercado del inmueble que se valoró es de \$ 1.200.000,00.



| Clase | Valor | Clase | Valor |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 3 | 3 | 3 |
| 4 | 4 | 4 | 4 |
| 5 | 5 | 5 | 5 |
| 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 7 | 7 | 7 |
| 8 | 8 | 8 | 8 |
| 9 | 9 | 9 | 9 |
| 10 | 10 | 10 | 10 |

CONSTRUCCIONES

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 1. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 2. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 2. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 3. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 3. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 4. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 4. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 5. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 5. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 6. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 6. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 7. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 7. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 8. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 8. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 9. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 9. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |
| 10. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA | 10. CONSTRUCCIÓN DE CASA PROBADA |



COMPARACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

1. Debido a las características de los inmuebles el Valor Comercial de este inmueble es igual al obtenido mediante el Método de Mercado de MERCADO.
2. Vale la pena hacer énfasis en las advertencias en sus artículos 3.1, 3.2 y 3.3 de la Ley de Valuación.

7. CONCLUSIONES

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE APALVO CON CLAVE B.M.I.F. CANTON DE PUEBLO VIEJO DEPARTAMENTO DE GUATEMALA ES: **1,100,000.00**

LA FECHA DE VALUACION PARA EL PRESENTE APALVO ES DE 11 DE JUNIO DE 2017 POSTERIOR A LA FECHA DEL APALVO: **11 DE JUNIO DE 2017**

VALOR RELATIVO DE 2017 Y 2018 DE HACIENDA DE PUEBLO VIEJO DEPARTAMENTO DE GUATEMALA ES DE: **150,000.00**

VALOR RELATIVO DE 2017 Y 2018 DE HACIENDA DE PUEBLO VIEJO DEPARTAMENTO DE GUATEMALA ES DE: **1,100,000.00**

ATENCIÓN: EL VALOR ESTIMADO NO DEBE USARSE COMO ÚNICO CRITERIO PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CONTRIBUCIONES DE BIENES RAJONALES.

CONTRALIBRO: **RENO VALCASA**

INO JUARREZ GUATEMALA GUATEMALA
 C. R. I. +50222
 VOUCHER DE REGISTRO DE VALUACIONES
 C. R. I. +50222
 VOUCHER DE REGISTRO DE VALUACIONES
 C. R. I. +50222

ACOSTA GUATEMALA GUATEMALA
 C. R. I. +50222
 VOUCHER DE REGISTRO DE VALUACIONES
 C. R. I. +50222

NOTAS:
 1. EL PRESENTE VALOR NO DEBE USARSE COMO ÚNICO CRITERIO PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CONTRIBUCIONES DE BIENES RAJONALES.
 2. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINESES DISTINTOS A LA FORTALEZA DE LOS DERECHOS.

PRINCIPALES CONCEPTOS DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL (TDF), Y DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF) SIN MENOSPRECIAR LOS DEMÁS MANUALES.

**Manual de Procedimientos y Lineamientos de
Valuación Tesorería del Distrito Federal**

CAPITULO III

De la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 16.- Los avalúos a que se refiere este Manual deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el propio Manual.

ARTÍCULO 17.- Todo avalúo deberá reunir como mínimo los siguientes elementos:

- I. Datos de identificación y autenticación del inmueble:
 - a. Número de cuenta catastral y el o los números de cuenta correspondientes al pago de los Derechos por el Suministro de Agua.
 - b. Ubicación del inmueble, anexando croquis de localización.
 - c. Nombre del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
 - d. El nombre y número de autorización de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil que practicó el avalúo, en su caso.
 - e. El nombre y número de registro del perito valuador que practicó o auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
 - f. El nombre y número de registro del corredor público que practicó el avalúo, en su caso.
 - g. En cada hoja el sello de la institución de crédito, sociedad civil o mercantil, y la firma de su representante legal ante la autoridad fiscal, así como la firma del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
 - h. En cada hoja el sello y firma del perito valuador o corredor público que haya practicado el avalúo, según se trate
 - i. Fecha en la que se practicó el avalúo y, en su caso, la fecha a la que se retrotrae el valor.
 - j. Claves correspondientes a: área o corredor de valor; uso; rango de nivel y clase de cada porción de la construcción; denominación, y factores de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo.
 - k. Nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo, independientemente de la persona que hubiese pagado los honorarios respectivos.
- l. Motivo del avalúo.
- II. Características del inmueble:
 - a. Descripción de los elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquéllos que lo distinguen de otras áreas de valor o corredor de valor del Distrito Federal.
 - b. Descripción del inmueble y su uso actual.
 - c. Descripción del terreno en forma tal que permita identificarlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de otros terrenos del área o corredor de valor en que se ubica.
 - d. Descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares.
 - e. Descripción de cada instalación especial, elementos accesorios u obras complementarias que posea el inmueble.
 - f. Superficies correctas de terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.
 - g. Fotografías del inmueble referentes a: fachadas,

**Manual de Avalúos
Sociedad Hipotecaria Federal**

CAPITULO VI

Criterios generales para la realización y certificación de avalúos

Vigésimo sexta. Requisitos formales. El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

- I. Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.
- II. Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.
- III. Elaborarse conforme a la estructura y contenido previstos en la regla vigésimo séptima y a lo dispuesto en las reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
- IV. Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:
 1. Clave del avalúo. Número asignado por la unidad de valuación.
 2. Fecha del avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
 3. Clave Única de Vivienda (CUVI).
 4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).
 5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
 6. Clave del controlador que certificó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
 7. Clave del perito valuador que realizó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
 8. Intermediario financiero que otorga el crédito.
 9. Constructor para el caso de vivienda nueva.
 10. Propósito.
 11. Tipo de inmueble a valuar.
 12. Calle y número o su equivalencia.
 13. Nombre del conjunto (de ser aplicable).
 14. Colonia.
 15. Código postal.
 16. Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.
 17. Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.
 18. Número de cuenta predial.
 19. Referencia de proximidad urbana.
 20. Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje).
 21. Clase del inmueble
 22. Vida útil remanente en meses.
 23. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA
 24. Unidades rentables generales.
 25. Unidades rentables.
 26. Superficie de terreno en m2.
 27. Superficie de construida en m2.
 28. Superficie accesorias en m2.
 29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m2.
 30. Superficie vendible en m2.
 31. Valor comparativo de mercado.
 32. Valor físico del terreno.
 33. Valor físico de la construcción.
 34. Valor físico de instalaciones y elementos comunes.
 35. Otros valores estudiados.
 36. Importe del valor concluido.
 37. Firma del controlador y del perito valuador.

CAPITULO VII

Estructura requerida para los avalúos

Vigésimo séptima. Estructura del avalúo. El avalúo deberá contener las siguientes secciones:

- I. Aspectos generales.
 1. Antecedentes.
 - 1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que la Unidad de Valuación asignará a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:
EENNNYYSSRRMMMMMMV.
EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.
YY = Año de realización del avalúo.
SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.
R = Regional.

interiores, estructura, instalaciones y acabados; así como fotografías de fachadas de los bienes inmuebles comparables, para el método comparativo de mercado.

III. Valor del inmueble:

- a. Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.
- b. Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.
- c. Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.
- d. El valor de mercado del inmueble.
- e. Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados.

ARTÍCULO 18.- Los avalúos practicados por las personas autorizadas o registradas deberán presentarse en los formatos entregados para tales efectos ante la autoridad fiscal, sin omisiones ni alteraciones, escritos a máquina o en computadora, debidamente sellados y firmados, incluyendo las hojas complementarias y memorias de análisis que abunden o aclaren un unto específico.

ARTÍCULO 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicados y siempre que no cambien las características físicas del inmuebles o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 20.- Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios técnicos distintos a los establecidos para la revisión a la que se refiere este Manual, se deberá tal circunstancia en el apartado de consideraciones previas al avalúo y anexar una memoria de análisis, misma que será obligatoria en los siguientes casos:

- I. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia distintos a los contemplados en el método de revisión de este Manual;
- II. Cuando se hayan utilizado factores de eficiencia que redunden en reducciones al valor mayores al 40%;
- III. Cuando en la determinación del valor de mercado del bien inmueble se haya utilizado el valor que resulte de un método de valuación o ponderación de varios métodos, distintos a los utilizados por la autoridad fiscal para la revisión, se deberán consignar en los capítulos correspondientes del avalúo, los soportes utilizados, señalando con precisión las fuentes de información y memorias de cálculo utilizadas, para su revisión y comprobación técnica.

En todo caso, los métodos y criterios aplicados para la realización del avalúo, distintos a los establecidos en este Manual, deberán observar los principios, lineamientos y bases establecidos

MMMMMM = Consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación.

V = Dígito verificador.

- 1.2 Fecha del avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigesimoquinta.
 - 1.3 Clave Única de Vivienda (CUVI).
 - 1.4 Número de registro Infonavit (de ser aplicable).
 - 1.5 Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
 - 1.6 Nombre y clave de la unidad de valuación otorgada por la sociedad.
 - 1.7 Nombre completo y clave del controlador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.
 - 1.8 Nombre completo y clave del perito valuador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.
 - 1.9 Nombre del solicitante del avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo. En caso de persona moral, además indicar su denominación o razón social y el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.
 - 1.10 Clave de la entidad otorgante del crédito según referencia SHF.
 - 1.11 Constructor para el caso de vivienda nueva.
 - 1.12 Propósito del avalúo:
 - 1.12.1 Originación.
 - 1.12.2 Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.
 - 1.12.3 Otros.
 2. Información general del inmueble:
 - 2.1 Tipo de inmueble a valorar.
 - 2.1.1 Terreno: se refiere a terreno habitacional.
 - 2.1.2 Casa habitación.
 - 2.1.3 Casa en condominio.
 - 2.1.4 Departamento en condominio.
 - 2.1.5 Otro.
 - 2.2 Ubicación del inmueble a valorar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.
 - 2.2.1 Calle y número o sus equivalentes.
 - 2.2.2 Nombre del conjunto (de ser aplicable).
 - 2.2.3 Colonia.
 - 2.2.4 Código postal.
 - 2.2.5 Delegación o municipio.
 - 2.2.6 Entidad federativa.
 - 2.3 Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.
 - 2.4 Régimen de propiedad. Indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.
 - 2.5 Número de cuenta predial. Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberán citar el número de la cuenta predial y, en su caso, indicar si ésta es global.
 - 2.6 Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de agua. Citar la numeración y, en su caso, indicar si ésta es global.
3. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por la regla décima.
 4. Entorno:
 - 4.1 Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.
 - 4.2 Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:
 - 4.2.1 Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
 - 4.2.2 Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.
 - 4.2.3 Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.
 - 4.2.4 De expansión: zona reconocida por la autoridad como de

en el mismo, y estarán sujetos a revisión y justificación.

ARTÍCULO 21.- La información mínima que deberá contener la memoria de análisis es:

- I. Exposición de motivos, donde se deberán explicar los métodos de valuación o factores de eficiencia aplicados;
- II. Desglose de la información que sustenta los cálculos presentados;
- III. Descripción de los cálculos realizados, y
- IV. Las demás que sean necesarias para aclararla y sustentarla.

ARTÍCULO 22.- Las personas autorizadas y las registradas, están obligadas a guardar copia de los avalúos que practiquen o de aquellos que auxilien en su práctica, según sea el caso, durante cinco años posteriores a su elaboración, así como de cualquier otra información que sirva como sustento para cualquier aclaración o requerimiento de las autoridades fiscales.

CAPÍTULO IV

De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Práctica y Revisión de Avalúos

ARTÍCULO 23.- La autoridad fiscal aplicará para la revisión de los avalúos, el método de comprobación establecido en este capítulo, así como los indicadores del mercado inmobiliario reflejados en los valores unitarios de referencia y en los factores de eficiencia.

En cuanto a la aplicación de valores de suelo y de construcción, así como de los deméritos de las construcciones en avalúos catastrales, se atenderá a los valores unitarios y deméritos contenidos en el Código vigente en la época en que se practique el avalúo.

ARTÍCULO 24.- Para efectos de elaboración y revisión de los avalúos, se entenderá por:

- I. Valores Unitarios de Suelo. Al valor expresado en pesos por metro cuadrado, en listados y organizados en una tabla por área y corredor de valor;
- II. Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria;
- III. Corredor de valor. Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados;
- IV. Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.

ARTÍCULO 25.- Los factores de eficiencia del suelo que serán aplicables para la elaboración y revisión de los valores de referencia de las áreas y corredores de valor según las características del terreno respectivo son:

- I. Factor de zona (FZo): Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por:
 - a. Calle moda, aquélla cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas,

crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.

4.2.5 Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.

4.3 Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.

4.4 Índice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1000 metros.

4.5 Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

4.6 Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.

4.7 Infraestructura disponible en la zona:

4.7.1 Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.

4.7.2 Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.

4.7.3 Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.

4.7.4 Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.

4.7.5 Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.

4.7.6 Se indicará el nivel de Infraestructura en porcentaje.

4.8 Otros servicios:

4.8.1 Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.

4.8.2 Teléfonos: red aérea o subterránea con o sin acometida al inmueble.

4.8.3 Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.

Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.

Vigilancia municipal o autónoma.

Recolección municipal o privada de desechos sólidos.

4.9 Equipamiento urbano: conjunto de edificios y espacios, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se deberá describir y señalar el radio aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento:

4.9.1 Iglesia.

4.9.2 Mercados.

4.9.3 Plazas públicas.

4.9.4 Parques y jardines.

4.9.5 Escuelas.

4.9.6 Hospitales.

4.9.7 Bancos.

4.9.8 Estación de transporte, ya sea urbano o suburbano.

II. Características particulares.

1. Terreno.

1.1 Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.

1.2 Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.

1.3 Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.

1.4 Características panorámicas. Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

1.5 Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.

mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

II. Factor de ubicación (FUb): Factor que influye en el valor unitario medio correspondiente al área o corredor de valor en su aplicación a un predio, en función de la posición del mismo en la manzana en que se ubica;

III. Factor de frente (FFr): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor al aplicarse a predios con menor frente del que autorizan los reglamentos correspondientes;

IV. Factor de forma (FFo): Factor que influye en el valor unitario del área o corredor de valor, en su aplicación a un predio de forma irregular, es decir, que no es de forma rectangular. Se entenderá por:

a. Rectángulo inscrito (Ri): El mayor rectángulo que puede inscribirse en un predio haciendo coincidir su frente con él, o uno de los frentes del predio.

b. Áreas restantes (Ar): Las áreas del predio que quedan fuera del rectángulo inscrito.

c. Porción anterior (Pa): La parte del rectángulo inscrito cuyo fondo no es mayor que tres veces el frente. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes que tengan frente a alguna vía de acceso.

d. Porción posterior (Pp): La parte del rectángulo inscrito que no es porción anterior. Incluye además todos los rectángulos que pueden inscribirse en las áreas restantes sin frente a una vía de acceso.

e. Áreas irregulares con frente a la calle (Ac): Las áreas restantes con frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción anterior.

f. Áreas irregulares interiores (Ai): Las áreas restantes sin frente a alguna vía de acceso que no forman parte de la porción posterior.

El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo.

V. Factor de superficie (FSu): Factor que afecta al valor unitario del área o corredor, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote moda, para la determinación de este factor se entenderá por:

a. Lote moda, al lote cuyo tamaño se repite más en el área o en el corredor del valor.

VI. Factor resultante de tierra (FRE): Factor que se obtiene de multiplicar los cinco factores señalados en este artículo.

ARTÍCULO 26.- Para la elaboración y revisión del valor de la construcción de los avalúos, se entenderá por:

I. Valores unitarios de construcción, al valor expresado en pesos por metro cuadrado, de acuerdo al uso, rango de niveles y clase;

II. Porción de construcción, a la parte de la construcción que por su uso, rango de niveles, clase y factores de eficiencia es distinta del resto de las edificaciones;

III. Uso, al aprovechamiento genérico que tiene cada porción de construcción diferente al momento de valuarse un inmueble. Dicho aprovechamiento genérico se define básicamente a partir de la actividad principal que se desarrolla dentro de ella, indistintamente del tipo y cantidad de actividades que la complementan, de acuerdo con la topología predeterminada de usos que establece este Manual;

IV. Rango de nivel, al rango de número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación de

1.6 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.

1.7 Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.

1.8 Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

1.9 Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.

2. Descripción general de las construcciones.

2.1 Uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:

Número de recámaras.

Número de baños completos.

Número de espacios de estacionamiento.

2.2 Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.

2.3 Clase general del inmueble:

2.3.1 Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.

2.3.2 Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

2.3.3 Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.

2.3.4 Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

2.3.5 Semilujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.

2.3.6 Residencial. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.3.7 Residencial plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

II. Clasificación de las construcciones. Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:

2.4.1 Tipo de construcción. Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.

2.4.2 Estado de conservación. Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

2.4.3 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.4 Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida

acuerdo con la tipología predeterminada de rangos de nivel que establece este Manual;

V. Clase, al grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción. Se divide en Habitacional y No Habitacional;

VI. Factores de eficiencia de la construcción, a los méritos y deméritos que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción según sus características, una vez identificado el valor de referencia de la construcción que le corresponde.

ARTÍCULO 27.- Para la elaboración y revisión a los valores de referencia de cada porción de construcción, se aplicarán los siguientes factores de eficiencia de la construcción:

I. Factor de Grado de Conservación (FCo): refleja la reducción o incremento del valor con relación al mantenimiento que se le ha dado a la construcción;

II. Factor de Edad de las Construcciones (FE_d): sirve para aplicar el demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años.

ARTÍCULO 28.- La elaboración y revisión de avalúos de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio se calculará como sigue: al valor total del terreno se aplicará el indiviso respectivo, se desglosará cada porción de construcción de las edificaciones e instalaciones comunes, se calculará su valor y se aplicará el indiviso correspondiente.

ARTÍCULO 29.- En la elaboración y revisión del valor unitario de suelo sólo se llegará a aplicar un factor resultante que disminuya hasta en un 40% el valor unitario de suelo correspondiente al área o corredor al que pertenece; asimismo, en la revisión del valor unitario de cada porción de construcción sólo se llegará a aplicar factores de eficiencia tales que conjunta o separadamente disminuyan hasta en un 40% el valor unitario correspondiente al uso, rango y clase de la construcción.

ARTÍCULO 30.- La valuación y revisión de las instalaciones especiales, elementos, accesorios y obras complementarias de un inmueble se realizará por separado. Las autoridades fiscales podrán realizar análisis específicos para diseñar coeficientes para la revisión.

ARTÍCULO 31.- Las autoridades fiscales realizarán investigaciones del mercado inmobiliario y con base en ellas elaborarán las siguientes tablas:

I. Tabla A "Valores de Referencia de Suelo por Área de Valor Región-Manzana". Su organización será por cada Delegación del Distrito Federal y comprenderá las regiones y manzanas catastrales que la conforman. Su clave se integra por la letra "A", que significa "área de valor", seguida de dos números iniciales que identifican a la Delegación y de tres números finales correspondientes a una secuencia de área dentro de la Delegación. Cada área de valor estará relacionada con el valor unitario de suelo que le corresponda, expresado en pesos;

II. Tabla B "Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor". Está organizada por Delegación del Distrito Federal en la que cada corredor está descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. La clave está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una

para cálculos, se presentará en meses.

2.4.5 Número de niveles. Se deberá indicar el número de entresijos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

1.2 Grado de terminación de obra. Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

1.3 Grado y avance de las áreas comunes. Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

1.4 Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

1.5 Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

2. Superficies. Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:

2.1 Superficie de terreno. Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

2.2 Superficie construida. El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

2.3 Superficie accesoria. Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

2.4 Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.

2.5 Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

3. Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

3.1 Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:

4.1.1 Cimentación. En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.

4.1.2 Muros, trabes y columnas.

4.1.3 Escaleras. Se deberá además describir su forma.

4.2 Acabados. Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

4.3. Instalaciones.

4.3.1 Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliario en baños.

4.3.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

4.4. Cancelería y comunicaciones.

4.4.1 Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, clósets, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial.

4.4.2 Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

4.5. Elementos Adicionales. Se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

4.5.1 Instalaciones especiales. Son aquellas que no siendo indispensables para la vivienda, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

4.5.2 Obras complementarias. Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, integrados de manera permanente, como pavimentos exteriores, bardas, cisterna, incluido el equipo de bombeo.

secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, expresado en pesos;

III. Tabla C "Factores de Eficiencia de Suelo". Especifica los factores referidos en el artículo 25 de este Manual;

IV. Tabla D "Usos de la Construcción". Indica la clave alfabética correspondiente y desglosa los usos específicos que comprende;

V. Tabla E "Rango de Niveles de la Construcción". Señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones;

VI. Tabla F "Clase de la Construcción". Señala los valores unitarios y nombre genérico que corresponde a cada clase, según las características y calidad de cada porción de las construcciones;

VII. Tabla G "Valores de Referencia de la Construcción por Uso, Rango de Niveles y Clase". Señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada uno;

VIII. Tabla H "Factores de Eficiencia de la Construcción". Especifica los factores referidos en el artículo 27 de este Manual;

IX. Tabla I "Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias". Se refiere a:

a. Instalaciones Especiales (IE): Son aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble.

b. Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado.

c. Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

X. Las tablas complementarias que se requieran para la revisión de los avalúos.

ARTÍCULO 32.- Las autoridades fiscales difundirán las tablas a que se refiere este Manual semestralmente o cuando el mercado inmobiliario refleje un comportamiento que así lo amerite. Las modificaciones a las tablas a que se refiere el presente artículo, se publicarán en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

En tanto no se den a conocer las nuevas tablas, seguirán utilizándose las últimas que se hubiesen difundido.

ARTÍCULO 33.- Cuando una institución de crédito, sociedad civil o mercantil, o un perito valuador o corredor público considere que alguno de los datos de las tablas a que se refiere este Manual es inapropiado o inexacto deberá comunicarlo por escrito a la Subtesorería anexando la investigación de mercado, con datos completos de los inmuebles investigados, fotografías y el sustento analítico necesario para que se evalúe y, en su caso, se apruebe, modifique y difunda.

Las tablas se pondrán a la venta en la Subtesorería, semestralmente. Cuando amerite poner a la venta nuevas tablas en un período extraordinario, se notificará por escrito a las instituciones de crédito y a las sociedades civiles o mercantiles con autorización vigente, además de difundir tal hecho a los peritos valuadores y corredores públicos registrados.

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.

2. Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.

4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

IV. Enfoques adicionales empleados. Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, de capitalización de rentas.

1. Análisis físico. Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

1.1 Terreno.

1.2 Construcciones.

1.3 Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.

2. Análisis residual estático o dinámico. Aplicable cuando se trate de los dictámenes señalados en la tabla 1 de las presentes reglas, conforme lo establecen las reglas decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigesimoprimeras.

3. Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigesimotercera y vigesimocuarta.

V. Conclusiones.

1. Resumen de valores. En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

1.1 Valor comparativo de mercado.

1.2 Valor físico.

1.3 Valor residual.

1.4 Valor de capitalización de rentas.

2. Conclusión. Se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación en todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.

2.1 Se deberá indicar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra, reiterando la fecha y clave del avalúo.

2.2 Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido. Tratándose de inmuebles que por razones de comercialización sea necesaria la referencia en moneda diferente, ésta se deberá incluir a manera adicional en el avalúo, señalando el tipo de cambio, la fecha de éste y la fuente de consulta.

3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina.

4. Croquis del inmueble.

APLICACIONES

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | FORMA IMP: CAP. VI. 22a. ARQ. JORGE GONZÁLEZ SILVA FRANCÉS PASCUAL | CAPÍTULO I Cuestiones generales para la realización y actualización de análisis TINAMUNO de. Requiere formular. El análisis deberá incluir con los siguientes requisitos: la indicar la denominación social de la S.M.F. |
| IMP: CAP. VI. 22a. Inmueble que se Valde: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. | RESUMEN DE AVALUO INMOBILIARIO |
| | 1. Clase de inmueble: | IMP: CAP. VI. 22a. | CAPÍTULO II Cuestiones generales para la realización y actualización de análisis TINAMUNO de. Requiere formular. El análisis deberá incluir con los siguientes requisitos: la indicar la denominación social de la S.M.F. |
| | 2. Fecha de inmueble: | IMP: CAP. VI. 22a. | |
| | 3. Clase de planta Valuada (U.V.): | IMP: CAP. III. Art. 13. | |
| | 4. M. de Planta (IMPONANTE): | IMP: CAP. VI. 22a. IV. | |
| | 5. M. de Planta (IMPONANTE): | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| | 6. Clase del Certificado S.M.F.: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| | 7. Clase del Puesto Valuador S.M.F.: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| | 8. Calidad del registro del inmueble: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| | 9. Construcción (planta y/o zona): | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| | 10. Propósito: | para fines: | |
| 11. Tipo de inmueble a evaluar: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | CAPÍTULO III Cuestiones generales para la realización y actualización de análisis TINAMUNO de. Requiere formular. El análisis deberá incluir con los siguientes requisitos: |
| UBICACIÓN: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| 12. Calle y altura: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | | |
| 13. M. de Planta (Impugnante): | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | | |
| 14. Calles: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | | |
| 15. Calle Pasillo: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | | |
| 16. Calle que da a Manzanilla: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | | |
| 17. Estado del Inmueble: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | | |
| 18. M. de Planta del inmueble: | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | | |
| VALORES: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | |
| 19. Valor Comparativo de Mercado: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | |
| 20. Valor Físico del terreno: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| 21. Valor Físico de la construcción: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| 22. Valor Físico E. y O.G.: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| 23. Valor Físico de COSTOS: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| 24. Otros Valores a considerar: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| Capitulaciones de RENTAS: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. | |
| MULTIPLICACIONES: | | NO APLICA | |
| CONTABILIDAD: | | IMP: CAP. VI. 22a. Form. IV. 13. | |
| Selección del Contador... Clase S.M.F.: | | Selección del Perito... Clase S.M.F.: | |
| 35. Valor CONCLUIDO: | | IMP: CAP. VI. 22a. | |
| 36. Valor CONCLUIDO: | | IMP: CAP. VI. 22a. | |

Avalúo con comendatorios y referencias para su llenado

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

| | |
|---|--|
| 1.1 Clase del sueldo: | SEF: CAP. VII. 27a. |
| 1.2 Fecha del sueldo: | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 9.3. / TDF: |
| 1.3 Clase Única de Vivienda (C.U.V.): | |
| 1.4 Número del Registro IMPOR: | SEF: CAP. VII. 27a. |
| 1.5 Número de reg. del Cosejo: | SEF: CAP. VII. 27a. |
| 1.6 Unidad de Vivienda: | Reactor: <input type="text"/> Clase (asociativa): <input type="text"/> |
| 1.7 Controlador: | Reactor: <input type="text"/> Clase (asociativa): <input type="text"/> |
| 1.8 Perfil de Vivienda: | Reactor: <input type="text"/> Clase (asociativa): <input type="text"/> |
| 1.9 Efectuante del sueldo: | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 9.3. / TDF: CAP. III. A.C.P.: C.U.R.P.: |
| 1.10 Clase de la Entidad alquilada: | SEF: CAP. VII. 27a. |
| 1.11 Controlador (en caso de alquilar): | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. Reg. legal: |
| 1.12 Propietario del sueldo: | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 9.12. SEF: CAP. VII. 27a. |

FORMACIÓN GENERAL DEL INMUE

| | |
|---|---|
| 2.1 Tipo de inmueble: | SEF: CAP. VII. 27a. |
| 2.2 Ubicación del inmueble: | Calle: SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 2.2. |
| Fraccionamiento y Cosejo de Fomento (en su caso): | C.P.: |
| Colonia: | |
| Delegación/Municipio: | |
| Entidad Federativa: | |
| 2.3 Propietario del inmueble: | Reactor: SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 2.3. C.U.R.P.: |
| 2.4 Régimen de propiedad: | |
| 2.5 N° de Cédula Predial / Reg. Catastral: | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. |
| 2.6 N° de avalúo de zona: | SEF: CAP. VII. 27a. Form. I. 2.6. TDF: CAP. III. 8.1. 32. |

DECLARACIONES Y AD

| | |
|--------------------------|--|
| 3.1 Declaraciones: | |
| Declaración de utilidad: | |

CAPÍTULO VII

Estadística requerida para los sueldos
Tercer nivel.
 Estadística del sueldo.
 El sueldo deberá contener las siguientes series:
1. Series asociativas.
 1.1. Asociativa:
 1.1.1. Clase del sueldo. Se deberá indicar el número de sueldo que la Unidad de Vivienda asignará a la zona de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:
 EENNYYISRRMMMMMMV.
 EENN - Clase SEF de la unidad de vivienda.
 YY - Año de realización del sueldo.
 IS - Clase del sueldo donde se habita (indicar según la clase INEGI).
 RR - Regional.
 MMMMM - Construcción de las sueldos, por año y por unidad de vivienda.
 V - Dígito verificador.
 1.1.2. Fecha del sueldo. Fecha en la cual se realicen las sueldos, que deberá corresponder a la fecha de emisión del documento que indica la realización del sueldo.

CAPÍTULO VII

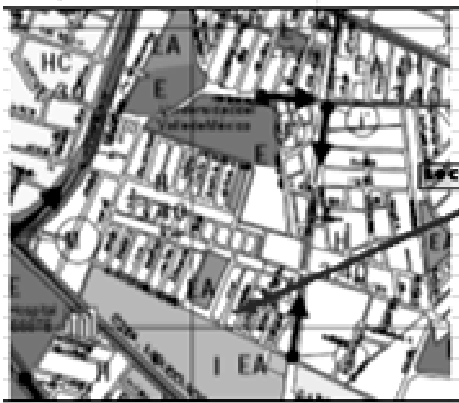
Estadística requerida para los sueldos
Tercer nivel.
 Estadística del sueldo.
 El sueldo deberá contener las siguientes series:
1. Series asociativas.
 1.1. Asociativa:
 1.1.1. Clase Única de Vivienda (C.U.V.).
 1.1.2. Número de registro (asociativa) (de ser aplicable).
 1.1.3. Número de registro del sueldo (asociativa) (de ser aplicable).
 1.1.4. Nombre completo y clase de controlador alquilado por la entidad y, en su caso, cualquier otro número de registro asignado alquilado por otra entidad.
 1.1.5. Nombre completo y clase de perfil alquilado alquilado por la entidad y, en su caso, cualquier otro número de registro asignado alquilado por otra entidad.
 1.1.6. Nombre del solicitante de sueldo. Nombre de la persona física o moral que solicita el sueldo.
 En caso de persona moral, además indicar su denominación comercial y el nombre de la persona física que la representa y que solicita el sueldo.
 1.1.7. Clase de la entidad alquilada.

| 4. ENTORNO | | 5. ENTORNO |
|---|--------------------------------------|---|
| 4.1 Clasificación de zona: (uso, categ.) | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.1. Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto en el efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la legislación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no cuente con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional. |
| 4.2 Referencia de proximidad Urbana SHF: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.2. Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido |
| 4.3 Tipo de construcción predominante: (en calles circundantes) | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.3. Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones. |
| 4.4 Índice de saturación zonal (% aprox.) | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.4. Índice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1000 metros. |
| 4.6 Población: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.5. Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semi densa, densa, flojante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico. |
| 4.7 Vías de acceso: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.6. Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vía e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular. |
| 4.8 Infraestructura: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.7. Infraestructura disponible en la zona |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.1. | 5.7.1. Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.2. | 5.7.2. Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, tipo séptico común o privado. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.3. | 5.7.3. Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.4. | 5.7.4. Alumbrado público: Con sistema de cableado aéreo o subterráneo. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.5. | 5.7.5. Veredas, banquetas y guarniciones: Tipos, anchos y materiales. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.7.6. | 5.7.6. Se indicará el nivel de infraestructura en porcentaje. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.1. | 5.8. Otros servicios: |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.2. | 5.8.1. Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.3. | 5.8.2. Teléfonos: red aérea o subterránea con o sin acometida al inmueble. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.4. | 5.8.3. Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.5. | 5.8.4. Transporte urbano o subterráneo, indicando distancia de abordaje. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.8.6. | 5.8.5. Vigilancia municipal o autónoma. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.9.1. | 5.8.6. Recolección municipal o privada de desechos sólidos. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.9.2. | 5.9. Equipamiento urbano: conjunto de edificios y espacios, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se deberá describir y señalar el grado aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento: |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.9.3. | 5.9.1. Iglesias. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. 4.9.4. | 5.9.2. Mercados. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.3. Plazas públicas. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.4. Parques y jardines. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.5. Escuelas. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.6. Hospitales. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.7. Bancos. |
| | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | 5.9.8. Estación de transporte, ya sea urbano o subterráneo. |
| 4.9 Servicios: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | |
| 4.10 Equipamiento: | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | |
| 4.11 Contaminación ambiental: (tipo/grado) | SHF: CAP. VII. 27a. Fracc. I. | |

Sin responsabilidad sobre el N.º de Cédulas o Clave del terreno.

TERRENO

1.1 Grupos de localización:



SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

MACRO-CROQUIS

CAPÍTULO II

Infraestructura requerida para los edificios

Topografía del terreno, Drenaje del edificio.

El plano deberá contener los siguientes contenidos:

1. Características particulares.
 - A. Terreno.
 - 1.1. Origen de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros a la red.
 - 1.2. Trazo de calles, calles transversales laterales y orientación. Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la zona, entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es calzada de manzanas o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles perifericas y sus orientaciones.
 - 1.3. Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de lotes o unidades.
 - 1.4. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si este corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como el uso del inmueble a valor. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definida el uso, deberá ser deberá indicar de acuerdo con lo dispuesto, deberá corresponder al uso predominante en la zona.
 - 1.5. Cálculo de la Utilización del Suelo (C.U.S.) relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.
 - B. Servidumbres o restricciones. Deberá señalarse aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre ellas, Bienes de propiedad, abasamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerarse, están las públicas, las privadas y las de mercado.
 - C. Colindancias. Se deberá mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su identificación.

1.2 Trazo de calles, fraccionamiento de lotes y parcelas:

El plano de calles deberá indicar el ancho de las calles de acuerdo a la normatividad vigente.

Señalar la fraccionamiento de lotes y parcelas de acuerdo a la legislación aplicable.

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

MACRO-CROQUIS

El plano deberá indicar de acuerdo con lo dispuesto, deberá corresponder al uso predominante en la zona.

1.5. Cálculo de la Utilización del Suelo (C.U.S.) relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.

1.6. Servidumbres o restricciones. Deberá señalarse aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre ellas, Bienes de propiedad, abasamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerarse, están las públicas, las privadas y las de mercado.

1.7. Colindancias. Se deberá mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su identificación.

1.3 Configuración, topografía y niveles:

Configuración: _____

Topografía: _____

Niveles de fachadas o calles: _____

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

1.4 Características particulares:

Características (por usar): _____

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

1.5 USO DE SUELO

Uso de suelo generalizado en la zona: _____

Uso de suelo autorizado para el terreno: _____

Clasificación según el plan de desarrollo urbanístico: _____

Características (por usar): _____

Normativa urbanística del área de suelo: _____

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

UDF: CAP. III. Art. 17.

1.6 Características del suelo (Permitido):

C.U.S.: _____

C.U.S.: _____

Permitido: _____

C.U.S.: _____

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.

1.7 Disponibilidad de servicios públicos:

Disponibilidad de servicios públicos: _____

1.8 Servicios básicos y restricciones (de haberlos):

Servicios básicos y restricciones (de haberlos): _____

Características (por usar): _____

SMP: CAP. VII. 27a. Párrafo.



III ENFOQUE DE MERCADO
1. INFORMACIÓN DE MERCADO
2. FUENTES DE INFORMACIÓN PARA OBTENER VALORES

COMPARACIÓN DE EMPRESAS VENTAS DE BIENES DE USO DOMESTICO

| N° | Nombre de la Empresa (COMPARABLE) | Rubro | Edad Constr. | Tamaño | Tipo |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|---------|------------------------------------|
| 1 | Cadena | Modelo | Fecha | Superf. | Tipo |
| 1 | EMPRESA A S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | (2000-2005) Puro Bienes Prop. |
| 2 | EMPRESA B S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO |
| 3 | EMPRESA C S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO |
| 4 | EMPRESA D S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO |
| 5 | EMPRESA E S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO |
| 6 | EMPRESA F S.A. S.A. | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO | 0 | 100 m² | EMPRESA DE BIENES DE USO DOMESTICO |
| FRACCIÓN DE BIENES DE USO DOMESTICO CON VENTAS DE BIENES DE USO DOMESTICO | | | | | |

CONTENIDO

Contenido requerido para los análisis

Financiamiento: Contabilidad del análisis.

El análisis deberá contener los siguientes elementos:

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado: se deberá identificar un número de seis comparables analíticos a utilizar en el análisis.
2. Fuentes de información para obtener valores: se deberá dejar constancia a referencias en el análisis de las fuentes de información, procedimientos, métodos, técnicas utilizadas y cualquier otro que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberá utilizar fuentes de información actualizadas que permitan obtener valores actualizados y representativos.
3. Método por el cual se obtuvieron los valores de los comparables: se deberá explicar los valores que se justifican en el análisis de los comparables.
4. Resultado del análisis de los valores.

3. RESULTADOS DE MONITOREO DE VALORES

| Model. | Precio de VENTA | | Precio de Alquiler | | Factores de MONITOREO | | | | | | | |
|---|-----------------|-------|--------------------|---------|-----------------------|--------------|---------|-------|------|------|------|------|
| | Análisis | TEMA | TEMA | Método | Mét. | Edad Constr. | Superf. | Edif. | Mét. | Mét. | Mét. | Mét. |
| 1 | 1.200.000,00 | 45,00 | 300,00 | 0,00202 | 0,00 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2 | 1.000.000,00 | 33,00 | 250,00 | 0,00188 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 3 | 1.300.000,00 | 45,00 | 350,00 | 0,00215 | 0,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 4 | 1.050.000,00 | 35,00 | 300,00 | 0,00195 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 5 | 1.000.000,00 | 33,00 | 300,00 | 0,00187 | 0,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 6 | 1.250.000,00 | 42,00 | 320,00 | 0,00200 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Media del análisis: | | 39,00 | 300,00 | - | Factor: 10 | | | | | | | |
| Valor actualizado de los valores de los comparables: 10.000,00 | | | | | | | | | | | | |

4. RESULTADO DEL ANÁLISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

| Método de análisis del bien (Bienes) | Superficie M² | Valor Bruto de Alquiler | Factor de Ajuste | Valor Bruto de Alquiler | Valor Resultante |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Superficie analizada | M² | \$-US | % | \$-US | \$-US |
| Superficie analizada | 300 | 30.000,00 | 0 | 30.000,00 | 3.400.000,00 |
| Superficie analizada | | | 0 | | |
| Superficie analizada | | | 0 | | |
| Superficie analizada | | | 0 | | |
| Superficie Total: | | 300,00 | 0 | | 3.400.000,00 |

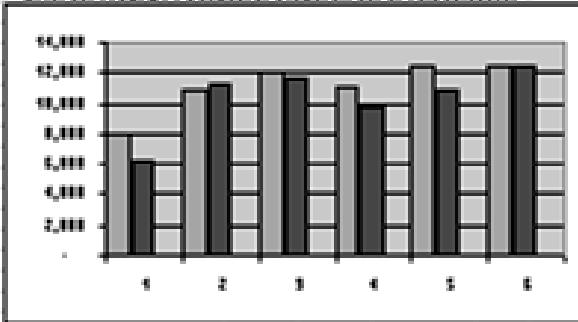
Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se analiza resulta ser de:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

3.400.000,00

Método: Se utilizó el Factor de Monitoreo de valores en un caso a la vez, desde que se utilizó el Factor de Monitoreo de valores en un caso a la vez y COMPARACIÓN de valores con el INEPTU y con otros valores con un solo método.

OBSERVACIONES:



1. ANÁLISIS FÍSICO

COMPARABLES A TERRENOS EN VENTA (uso agrícola) o USO AJENO (uso agrícola) (OBJETO DE VALUACIÓN)

| N° | Ubicación de la finca (COMPARABLES) | Fecha | Teléfono | Fecha/Valor/Estado |
|----|-------------------------------------|-------|----------|--------------------|
| | | | | |

| Fecha | Parcela de VENTA | Área [m ²] | Parcela Mult. | Características de IDENTIFICACIÓN | F. No. | Valor Mult. (valor) |
|-------|------------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|--------|---------------------|
| | | | [N°] | C.U.I. [Mts.] | | |
| | | | | | | |

Área del lote(s) **0.00 m²** **C.U.I. 0**

Valor unitario aplicable

Todo tipo de modo del Ejecutor municipal, sujeta a fiscalización y

1.00 y **1.00** CAP. VII. 27a. EL TERRENO:

| FRA. CC. | LOCALIZACIÓN | ÁREA [m ²] | VALOR UNIT. [\$/m ²] | VALOR [\$/m ²] |
|----------|--------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |

CONTENIDO
 Este valor se aplica para el análisis de terrenos agrícolas, incluyendo el análisis de análisis de datos para determinar los siguientes aspectos: (1) tiempo de información empírica. Se debe indicar el tipo de enfoque utilizado: (1) costo y, en su caso, de capitalización de rentas. (2) Análisis (1) costo. Se debe indicar el tipo de procedimiento de obtención de datos de acuerdo con el siguiente diagrama, desglosando los siguientes aspectos: (1) terreno. (2) Características. (3) Demarcación municipal, habitaciones especiales y otros complementarios.

VALOR TOTAL de **1.00** CAP. VII. 27a. Precio.

DE LAS CONTRIBUCIONES. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONTRIBUCIONES:

| + | IMPORTE | ÁREA [m ²] | VALOR UNIT. [\$/m ²] | INDIVIDUAL | | | IMPORTE |
|---|---------|------------------------|----------------------------------|------------|--|--|---------|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

IMP-TOTAL (A): Valor Unitario Realizado

ELEMENTOS ADICIONALES.

| N° | IMPORTE CAP. VII. 27a. Precio. IV. 9.3. | CANT. | T. R. E. [\$/m ²] | | | T. R. E. [\$/m ²] | IMPORTE |
|----|---|-------|-------------------------------|--|--|-------------------------------|---------|
| | | | | | | | |

1. CONTRIBUCIONES ESPECIALES

| N° | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | |

CONTENIDO
 Este valor se aplica para el análisis de terrenos agrícolas, incluyendo el análisis de datos para determinar los siguientes aspectos: (1) tiempo de información empírica. Se debe indicar el tipo de enfoque utilizado: (1) costo y, en su caso, de capitalización de rentas. (2) Análisis (1) costo. Se debe indicar el tipo de procedimiento de obtención de datos de acuerdo con el siguiente diagrama, desglosando los siguientes aspectos: (1) terreno. (2) Características. (3) Demarcación municipal, habitaciones especiales y otros complementarios.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS:

| N° | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |

CONTENIDO
 Este valor se aplica para el análisis de terrenos agrícolas, incluyendo el análisis de datos para determinar los siguientes aspectos: (1) tiempo de información empírica. Se debe indicar el tipo de enfoque utilizado: (1) costo y, en su caso, de capitalización de rentas. (2) Análisis (1) costo. Se debe indicar el tipo de procedimiento de obtención de datos de acuerdo con el siguiente diagrama, desglosando los siguientes aspectos: (1) terreno. (2) Características. (3) Demarcación municipal, habitaciones especiales y otros complementarios.

IMP-TOTAL (B):

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c].

REMARKS:

Página 1

1. RESUMEN DE VALORES

CAPÍTULO VI
Demanda requerida para las pruebas
Integridad estricta. Demanda estricta.
El evaluador conocerá las siguientes acciones:
 1. Condições.
 2. Responder a las preguntas. De una manera en orden a valor los valores
 obtenidos mediante los
 diferentes métodos:
 1.1. Valor comparativo de mercado.
 1.2. Valor de libro.
 1.3. Valor de capitalización de rentas.
 3. Condições. Se el evaluador certificar acompañado de
 en la oficina de valoración de
 para la hoja que conforma el estudio, con la firma del perito valorador
 y el controlador, poner la
 hoja correspondiente con la hoja correspondiente.
 2.1. Se deberá indicar el valor concluido, mencionando la cifra y el
 la cantidad de
 letra, indicando la fecha y el día del estudio.
 2.2. Se deberá expresar en números el valor de la propiedad
 concluido. Transcribir en
 letra el valor por razones de comercialización así como la
 referencia en número al folio, así como
 el valor total y número de folios del estudio, así como el día y
 la fecha de año y la firma
 de control.

DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

| | | |
|--|---|---|
| Valor del comparativo de mercado | ✓ | - |
| Valor de libro | ✓ | - |
| Valor de capitalización de rentas | ✓ | - |
| Valor por el Método de Valor de COSTOS | ✓ | - |
| Valor por Capitalización de RENTAS | ✓ | - |

CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

2. CONCLUSIÓN

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO
CON CLAVE S.M.F. N° _____ **Y DE FECHA** _____ **DE AÑO** _____ **ACUERDO A:** **NO APLICA**

LA FECHA DE VIGENCIA PARA EL PRESENTE AVALÚO ES _____ (DÍAS) POSTERIORES A LA FECHA DEL AVALÚO
 Valor de libro de Valor de libro de controlador

VALOR REFERIDO DE OTRA FECHA _____
 Para los efectos a que haga lugar, el valor referido del inmueble es la fecha
 según el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México (www.bancomex.com.mx),
 aplicando el coeficiente de variación correspondiente de la fecha referida, de

ATENCIÓN

| | |
|--|-------------------------------------|
| CONTROLADOR: | PERITO VALUADOR: |
| | |
| Identificación del Controlador... | Identificación del Perito... |
| Colección S.M.F. N° | Colección S.M.F. N° |
| Vigencia | Vigencia |
| Clase | Clase |
| Tratamiento | Tratamiento |
| NOTAS: | |
| 1. EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON LAS FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ... Y EL N° DE CONTROL DE FOLIO, CORRESPONDIENTES. | |
| 2. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTAS AL APARTADO 1. (ANTECEDENTE). | |

A

Abrogar: privar totalmente de vigencia una ley, reglamento o código. Dejar sin efecto una disposición legal que puede ser expresa, por una disposición específica o en virtud de un precepto contenido en una disposición posterior; o puede ser tácita, es decir, resultante de la incompatibilidad que existe entre las disposiciones de la misma ley y de anterior.

ACCIÓN DE VIVIENDA: La constitución de suelo para vivienda, así como la construcción o mejoramiento de la misma.

Acervo: conjunto o totalidad de bienes comunes o indivisos.// masa común hereditaria.

Acotamiento: acción de deslindar o señalar los límites de una propiedad. En la acepción legal significa poner cotos, mojonearas, cercas, vallas, u otras señales para indicar que el propietario de una finca rústica se reserva exclusivamente los pastos y los demás aprovechamientos que nacen del dominio.

ACTIVIDADES RIESGOSAS: Toda acción u omisión que ponga en peligro la integridad de las personas o del ambiente, en virtud de la naturaleza, características o volumen de los materiales o residuos que se manejen, de conformidad con las normas oficiales mexicanas, los criterios o los listados en materia ambiental que publiquen las autoridades competentes.

Activo de bienes de inventario: representa los bienes muebles e inmuebles que son propiedad del gobierno federal, destinado al servicio público.

Activo fijo: es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad.

Activo neto (o capital utilizado): es una razón financiera que se calcula como activo total menos pasivo circulante (quitando financiamiento a corto plazo que causa intereses) = activo fijo + capital de trabajo para operación. Es una razón financiera que se calcula como activo circulante menos pasivo circulante.

Acto de jurisdicción voluntaria: desde el punto de vista legal, es aquel en que por disposición de la ley o por solicitud de las personas interesadas, se requiere la intervención del juez, sin que esta promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes interesadas.

Acto jurídico: expresión de la voluntad humana con capacidad para provocar efectos jurídicos, conforme a los requisitos legales establecidos con anterioridad a cada caso.

Acto legislativo: actuación deliberada del poder legislativo orientada a la creación de derecho positivo; igualmente, puede caracterizarse en general como acto legislativo a aquél por el cual se fórmula una regla general impersonal, ya sea que emane del poder ejecutivo o del h. Congreso de la unión o de la autoridad con facultades para hacerlo.

ACUÍFERO: Cualquier formación geológica por la que circulan o se almacenan aguas subterráneas que puedan ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento.

Ad corpus: con esta expresión latina se hace referencia a la venta de un inmueble determinado, que puede hacerse sin indicación de su área y por un único precio.

Adeudo: pasivo, deuda. Cantidad que se ha de pagar por concepto de contribuciones, impuestos o derechos.

Adjudicación hereditaria: acto en virtud del cual se atribuye prácticamente a las personas que tienen derecho reconocido e indisputado a ello, la porción hereditaria que les corresponde de acuerdo con el resultado de la partición legalmente realizada.

Adjudicación lisa o llana: acto jurídico consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

Adjudicación por remate: adquisición de bienes muebles o inmuebles en pago parcial o total de créditos a favor de un acreedor hipotecario como consecuencia de una sentencia de remate.

Adjudicación: acto judicial consistente en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, muebles o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada. En el ámbito del derecho internacional público, entiende por adjudicación la adquisición de la soberanía sobre un territorio por laudo de un tribunal arbitral u otro organismo competente de naturaleza internacional.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: Las dependencias, unidades administrativas, órganos desconcentrados y entidades paraestatales del Distrito Federal.

ADMINISTRACIÓN URBANA: Conjunto de disposiciones legales, mecanismos y acciones de instituciones y organismos que tienen como fin gobernar o regir las diversas actividades realizadas cotidianas o eventualmente en el medio urbano; especialmente las relacionadas con los objetivos de servicio público del Estado.

Adquirir: apropiarse de un bien o un derecho para acrecentar con la incorporación de esos bienes o derechos y hasta ese momento pertenecía a otro propietario o bien, no lo tenían.

Adquisición de inmuebles: acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

Adquisición de la propiedad por prescripción positiva: es el medio de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo y mediante las condiciones establecidas al efecto por la ley.

Adquisición: acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

Adscripción: acto o hecho de asignar a una persona al servicio de un puesto, o ubicar a una unidad administrativa dentro de otra de mayor jerarquía.

AFECTACIÓN: Restricción, limitación y condiciones que se imponen, por la aplicación de una ley, al uso y ocupación de un predio o un bien de propiedad particular o federal, para destinarlo a obras de utilidad pública.

Afirmativa ficta: decisión normativa de carácter administrativo por la cual todas las peticiones por escrito de ciudadanos usuarios, empresas o entidades que se hagan a la autoridad pública, si no se contestan en el plazo que marca la ley o las disposiciones administrativas se consideran aceptadas, bastando para ello conservar la copia del acuse de la solicitud realizada ante la instancia competente. La negativa ficta es la decisión normativa en el sentido opuesto.

Ajuste de los datos de mercado: un método de usar correctivos aplicados a las transacciones de bienes raíces para ajustar los datos de mercado utilizados en el enfoque comparativo de valuación. Dichos datos ajustados son necesarios a fin de segregar ciertas influencias que han causado cambios en los valores de los bienes raíces, bien sea general o específicamente. Un ejemplo sería dos o más ventas de cada una de varias propiedades, las primeras ventas de las cuales fueron hechas durante un período determinado, y las ventas subsiguientes después de un lapso de cierto tiempo. Cualquier tendencia indicada por un aumento o disminución en los precios de dichas propiedades entre los dos períodos, indicaría un cambio debido al elemento tiempo, asumiendo que no hubiera otras causas específicas. Dichos cambios en valor podrían ser utilizados para ajustes en el tiempo, cuando sólo sean disponibles ventas anteriores de propiedades comparables a la propiedad sujeto. Los datos de control también son útiles cuando es necesario identificar y segregar las causas que afectan los valores en áreas específicas debido a una mejora pública, tal como una autopista.

Albacea: persona encargada por el testador o por el juez de cumplir la última voluntad y custodiar los bienes del finado.

ALINEAMIENTO: Relación de orden físico que guarda un predio con la vía pública y que apoyado en las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano permite guardar una reserva de suelo para destinarlo y prever las siguientes condiciones:

Amortización: es una depreciación o reducción gradual del valor en libros de alguna partida de activo, generalmente intangibles. También se conoce como el proceso por el cual se paga una deuda en términos graduales.

Amparo: juicio por medio del cual se impugnan los actos de autoridad, violatorios de las garantías constitucionales, así como los actos que restrinjan la soberanía de los estados.

Análisis de factibilidad: el análisis de factibilidad identifica los resultados esperados de uno o más cursos de acción propuestos, y compara estos resultados con los objetivos y estándares de aceptabilidad del cliente. Puede identificar también los cambios (en restricciones, recursos, objetivos) que son necesarios y posibles para alcanzar los resultados deseados, así como identificar lo que serían los costos de efectuar tales cambios. El análisis de factibilidad es más informativo que evaluativo u orientado hacia la acción.

Análisis de flujo de efectivo descontado: es el procedimiento usado para calcular el valor presente o los beneficios de un flujo de efectivo al futuro. La aplicación más usada del análisis FED son la tasa interna de FED retorno (TIR) y el valor presente neto (VPN). Ambas son técnicas usadas para la valuación de la tierra y la evaluación de proyectos de inversión.

Análisis de inversión: un proceso mediante el cual se determina la capacidad de atracción de una inversión mediante el análisis de un número de alternativas que reflejan la relación entre el precio de adquisición y los futuros beneficios que se esperan de la inversión. Estas relaciones (multiplicadores, relaciones financieras, productividad) pueden ser probadas contra oportunidades de inversión alternativas similares o contra criterios inversionistas específicos el análisis de inversión, a diferencia del análisis de factibilidad, es totalmente cuantitativo. Trata del efectivo como cantidades medibles. Se ocupa de la selección entre cursos alternativos de acción (incluyendo no acción) para alcanzar los "mejores" resultados en términos de los objetivos del cliente: inversionista, por ejemplo, aunque la identificación del uso mejor y más productivo puede emerger de un estudio de factibilidad, la selección del programa de uso que se debe seguir es el resultado del análisis de inversión. Así: (1) ¿es el uso propuesto físicamente posible? Si afirmativo, entonces; (2) ¿es el uso propuesto legalmente permisible? Si afirmativo, entonces; (3): es el uso propuesto financieramente factible? Si negativo, rechazar, si positivo, entonces; (4) ¿cuál de los usos físicamente posibles, legalmente permisibles y financieramente factibles es el "mejor" en términos de los objetivos del inversionista: cliente?

Análisis de mercado: un estudio de las condiciones generales del mercado de bienes raíces que influyen la oferta, la demanda y los precios competitivos para tipos particulares de instalaciones o propiedades.

Análisis de vida / edad: es un método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

Análisis: examen detallado de los hechos para conocer sus elementos constitutivos, sus características representativas, así como sus interrelaciones y la relación de cada elemento con él.

Antecedente registral: es un dato o conjunto de datos que individualizan cada uno de los bienes inmuebles, muebles o personas morales inscritas en el registro, donde constarán los actos que en ellos incidan.

Apartamento: una unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones de vivienda completas para una familia o un individuo.:(ven.) En los documentos de condominio se entiende por apartamento cualquier unidad de venta: vivienda, comercio, oficinas.

Apeo y deslinde: atributo de dominio, por el cual un propietario, poseedor usufructuario tiene derecho a hacer medir, delimitar, amojonar y cercar su fundo. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real o gozar de la cosa excluyendo a otras personas, por los medios que a ley autoriza. Se atribuye su naturaleza a la servidumbre, de cuasi-contrato o emanación del derecho principal de dominio.

Apreciación en valor: en valuación se entiende por apreciación el incremento en valor debido al aumento del costo para reproducir, valor por encima del costo, o mayor valor que en algún momento específico anterior, causado por una mayor demanda, mejores condiciones económicas, niveles de precios superiores, reversión de las tendencias de depreciación ambiental, mejores facilidades de transporte, dirección del crecimiento de la comunidad o área u otros factores. Es lo opuesto de depreciación.

Área bruta de construcción: en valuación se entiende por área bruta de construcción la suma de todas las áreas, construidas en una edificación. En general se mide lo contenido en el perímetro exterior y por planta.

Área bruta rentable (E.U.A.): el denominador común a todas las operaciones de centros comerciales y edificios de oficinas. Típicamente, el valor en efectivo por unidad de área bruta rentable en base anual.

ÁREA CENTRAL: Centro de la ciudad, zona central que reúne establecimientos comerciales y de servicios de todo género habitualmente con altas densidades por hectárea, complementado con lugares de espectáculos y reunión; coincide con el centro comercial, administrativo e histórico de la ciudad.

Área de conservación patrimonial: zona que tiene valor histórico, arqueológico y artístico o típico, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal que requieren atención especial para mantener y potenciar su valor.

Área metropolitana: superficie correspondiente a una metrópoli o ciudad principal o incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central.

ÁREA NATURAL PROTEGIDA: Las zonas sujetas a conservación ecológica, los parques locales y urbanos establecidos en el Distrito Federal para la preservación, restauración y mejoramiento ambiental.

Área rentable: es el área a la cual se aplica la renta. Puede ser sobre área bruta o sobre área neta de construcción.

Área rural: zona ubicada fuera de los límites urbanos en una región determinada y en la cual se desarrollan principalmente actividades agrícolas.

Área urbana: superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

ÁREA: Porción de territorio comprendida dentro de una poligonal precisa.

ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO: Las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo proyectos de impacto urbano.

ÁREAS CON POTENCIAL DE MEJORAMIENTO: Zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO: Aquellas que cuentan con infraestructura vial y con servicios urbanos y de transporte adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos.

ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL: Las que tienen valores históricos, arqueológicos y artísticos o típicos, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores aunque no estén formalmente clasificados.

ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA: Áreas funcionalmente semejantes, pero separadas por el límite del Distrito Federal, con el Estado de México o el Estado de Morelos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre las entidades.

ÁREAS DE PRESERVACIÓN: Las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación. No podrán realizarse en ellas obras de urbanización. La legislación ambiental aplicable regula adicionalmente estas áreas.

ÁREAS DE PRODUCCIÓN RURAL Y AGROINDUSTRIAL: Las destinadas a la producción agropecuaria, biotecnológica piscícola, turística, forestal y agroindustrial. La ley de la materia determinará las concurrencias y las características de dicha producción.

ÁREAS DE RESCATE: Aquellas cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas delegacionales establecen los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas.

Arrendamiento a largo plazo: obligación por el alquiler de propiedad, mueble o inmueble que cubre un largo periodo de años. En su uso actual, ese término no sólo se aplica al arrendamiento obligatorio u ordinario, sino también a los contratos de renta y arrendamiento con opción de compra y a los contratos que se asemejan a los de arrendamiento, pero que de hecho son compras a plazo. Debido a la importancia y el carácter frecuentemente complicado de este tipo moderno de arrendamiento, los estados financieros que contienen estas partidas se complementan con notas detalladas.

Arrendamiento civil: cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un cierto precio. No puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Aseguramiento de bienes: función administrativa de servicios generales que tiene por objeto contratar la protección económica de los bienes propiedad de una dependencia o entidad.

Asentamiento humano: fase final del movimiento migratorio, en el cual el elemento migrante se fija y establece permanentemente, o se agrupa sobre el lugar de su nueva residencia. Espacio geográfico en el que existe o se da el establecimiento de grupos o elementos de población, con carácter de permanentes.

ASENTAMIENTOS IRREGULARES: Son las áreas de vivienda ubicadas en suelo de conservación donde están prohibidas la urbanización y la construcción; estos asentamientos se ubican en terrenos de propiedad ejidal, comunal, pública federal, estatal o municipal y particular.

Asiento o inscripción: es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita.

Asociación: contrato en virtud del cual varios individuos convienen en reunirse de manera permanente para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. La palabra asociación tiene un doble significado: el lato y el restringido. El significado lato comprende toda agrupación de personas físicas, realizada con un cierto propósito de permanencia para el cumplimiento de una finalidad cualquiera, de un interés común para los asociados, siempre que sea lícito. El significado restringido de la palabra asociación se entiende, a su vez, de dos maneras, como asociación de interés público y como asociación de interés privado. Acción de formar una compañía llevando a cabo las formalidades legales necesarias.

ATLAS DE RIESGO: Sistema de información geográfica, que permite identificar el tipo de riesgo a que están expuestos las viviendas, los servicios, los sistemas estratégicos, las personas, sus bienes y el entorno, físico y social.

AUTOCONSTRUCCIÓN: Producción de vivienda realizada mediante el trabajo directo de sus usuarios.

Autoridad jurisdiccional: persona u organismo que detenta la potestad de ejercer una función pública para dictar al efecto resoluciones cuya obediencia es indeclinable bajo la amenaza de una sanción y la posibilidad legal de su ejecución forzosa en caso necesario en el ámbito de su competencia.

Avalúo base: es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

Avalúo catastral: el que determina el catastro mediante sus procedimientos establecidos. La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

Avalúo de orden de magnitud: consiste en estimar valores y costos en forma aproximada sin necesidad de recurrir a cotizaciones específicas de cada bien, ya que el objeto de este avalúo es contar con valores oportunos y generalmente no son para decisiones que requieran un estudio muy profundo. Su margen de precisión es de + 40%.

Avalúo formal: es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutado totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación.

Avalúo fraccional: consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar sólo el terreno o valuar solamente las construcciones.

Avalúo hipotético: un avalúo hipotético es un avalúo basado en ciertas condiciones asumidas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

Avalúo maestro: es aquel que tiene por objetivo determinar un espacio de negociación dado a través de valores máximos y mínimos para cada uno de los tipos de terrenos identificados en tramos a lo largo del trazo de una carretera o línea ferroviaria o en grandes extensiones afectadas por obras de infraestructura.

Avalúo masivo: es el proceso de valuar un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, empleando información común y que permita pruebas estadísticas.

Avalúo prospectivo: es una valuación a una fecha posterior a la fecha en que el trabajo fue realizado y generalmente se utiliza como marco en la evaluación de proyectos.

Avalúo recurrente: consiste en actualizar las cifras de un avalúo base u original a una fecha posterior.

Avalúo retrospectivo: es una valuación a una fecha anterior a la fecha en que el trabajo fue realizado. Los costos históricos resultan una herramienta importante para este tipo de avalúos.

Avalúo: justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa, método para señalar precio a una cosa.

B

BALDÍO: Superficie de terreno producto de una lotificación no utilizada ubicada dentro de un centro de población.

BARRIO: Parte del núcleo urbano con identidad formal, características sociales y físicas propias de la zona y de sus habitantes con pautas culturales homogéneas.

Base de datos: colección de datos interrelacionados en un programa de cómputo.

Bien común: el que es usado por todos, pero cuya propiedad no pertenece a nadie en forma privada. Se citan como ejemplos típicos de esta clase de bienes la luz solar, el aire, la lluvia, el mar. Pasando de la esfera jurídica y patrimonial pública al ámbito de dominio privado, es bien común de los condóminos el que se mantiene proindiviso entre ellos.

Bien económico: cualquier bien, material o inmaterial que es externo al hombre y que es útil, obtenible y relativamente raro. El término económico se utiliza para distinguir dichos bienes o servicios de los bienes libres, tales como el aire, sol, etc.

Bien raíz: lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.

Bienes comparables: son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

Bienes comunales: son los bienes que en propiedad pertenecen a una comunidad y cuyo uso puede ser público o de utilización y disposición privada. Son los bienes de aprovechamiento común.

Bienes de uso común: el espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional; el mar territorial hasta una distancia de doce millas(22,224 metros) de acuerdo con lo dispuesto por la constitución política de los estados unidos mexicanos, las leyes que de ella emanen y el derecho internacional. Salvo lo dispuesto en el párrafo

siguiente, la anchura del mar territorial se medirá a partir de la línea de bajamar a lo largo de las costas y de las islas que forman parte del territorio nacional.

Bienes del dominio privado: los que pertenecen a particulares. Los señalados en el artículo 3 de la ley general de bienes nacionales. "las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º. De esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares; los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso; los bienes ubicados dentro del distrito federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la administración pública paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la federación; los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los poderes de la unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior; los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la federación; los bienes muebles e inmuebles que la federación adquiera en el extranjero; los bienes inmuebles que adquiera la federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra; también se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la secretaría de desarrollo urbano y ecología."

Bienes del dominio público: el dominio público es un régimen especial de derecho público que tiende a la tutela o protección de los bienes muebles e inmuebles del estado o de origen público, por los elevados fines a los que están afectos, como son el uso común o los servicios públicos, o bien por su valor cultural. Denominamos bienes del dominio público al conjunto de muebles e inmuebles propiedad del estado o sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, o por su valor cultural; la ley los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los atributos de los bienes de dominio público se contemplan principalmente en la constitución política de los estados unidos mexicanos y en la ley general de bienes nacionales. Tales atributos o características consisten en lo siguiente: inalienabilidad.- fuera del comercio imprescriptibilidad.- no está sujeto a prescripción. Inembargabilidad.- no pueden ser embargados por lo que establece la ley. Imposibilidad de deducir acciones reivindicatorias o posesorias por parte de particulares. Otorgamiento de concesiones sin generar derechos reales. Su fundamento jurídico lo encontramos en el artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, 42, fracción IV de la constitución política de los estados unidos mexicanos, y artículo 3 de la ley general de bienes nacionales.

Bienes inmuebles: aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos. Refiérase particularmente a la tierra, bienhechurías y sus derechos. Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por su disposición legal expresa en atención a su destino. El concepto de bienes inmuebles ha sufrido una honda transformación en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, de un lugar a otro, sin alteración, por ejemplo monumentos históricos arquitectónicos.

Bienes mostrencos: bienes muebles abandonados y perdidos cuyo dueño se ignore (Art. 774 a 784 del código civil para el Distrito Federal).

Bienes nacionales: son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación, es decir, aquellos bienes que estando situados dentro del territorio nacional, pertenecen a todos sus habitantes.

Bienes tangibles: bienes que por su naturaleza son susceptibles de ser percibidos.

Bienes vacantes: bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículos 785 a 789 del código civil para el distrito federal).

Bienes y servicios estratégicos: son aquellos cuya producción se reserva el estado por ser fundamentales en el desarrollo del país, que la constitución política de los estados unidos mexicanos señala en el artículo 28, tales como: correos, telégrafos, radiotelegrafía, petróleo, y los demás hidrocarburos, petroquímica básica, generación de energía nuclear, minerales radioactivos, electricidad y los que expresamente señalan las leyes.

C

Caducidad: extinción de un derecho, una facultad, una instancia o un recurso, por haber transcurrido el tiempo dado para ejercitarlo.

Calificación: es el estudio integral que hace el registrador de los documentos que le son asignados para su inscripción.

Calificador: es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar los asientos registrales que constan en los libros y folios que les asignan para su calificación, realizando posteriormente la inscripción únicamente de los avisos preventivos.

CAMBIO DE USO DE SUELO: Trámite que en términos de la legislación vigente, se da cuando a una determinada porción de territorio le ha sido asignado un uso por medio de un programa o de una declaratoria en un momento determinado, y en un segundo momento se le asigna otro uso mediante los procedimientos establecidos en la misma legislación.

Capacidad: aptitud para adquirir un derecho, o para enajenarlo o disfrutarlo.

Capital asegurado: valor atribuido por el titular de un contrato de seguro a los bienes cubiertos por la póliza y cuyo importe es la cantidad máxima que está obligado a pagar el asegurador, en caso de siniestro.

Capitalización a perpetuidad: la capitalización de ingreso que se espera dure indefinidamente sin cambio. Capitalización de ingresos generados por una propiedad que puede ser vendida en el futuro a un precio igual a la inversión original. Capitalización a una tasa que provee un retorno sobre la inversión pero no recuperación de la misma.

Capitalización: el proceso de convertir a un valor actual (valor presente, monta presente) una serie de cuotas periódicas futuras anticipadas de renta neta. En valuaciones de bienes raíces toma usualmente la forma de descuento.

Catálogo: instrumento administrativo que presenta en forma sumaria, ordenada y sistematizada, un listado de cosas o eventos relacionados con un fenómeno en particular.

CATASTRO: Censo y padrón de las propiedades urbanas y rurales en lo que respecta a su ubicación, dimensiones y propietarios. Cuando tiene carácter urbano por su delimitación incluye generalmente los contornos de la edificación. Tiene carácter oficial.

Cédula de identificación de responsable inmobiliario: formato que detalla el nombre de la dependencia o entidad que se representa, nombre del responsable, cargo, área de descripción, dirección, teléfono, fax, clave de correo electrónico, clave de acceso a internet y su firma.

Cédula de inventario: formato que contiene los campos de información para conocer la situación física, jurídica y administrativa de un inmueble.

CENTRO DE BARRIO: Es la zona en donde se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio a nivel vecinal, servicios y equipamiento básico, público y/o privado.

CENTRO HISTÓRICO: Núcleo original de la Ciudad de México donde se han asentado, desde hace muchos siglos, los poderes político, económico y social, dejando testimonios físicos que representan el patrimonio histórico del país, sujeto a las normas de los Programas de Desarrollo Urbano y de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

CENTRO URBANO: Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos.

Certificado: documento público, autorizado por persona competente, destinado a hacer constar la existencia de un hecho, acto o calidad, para que surta los efectos jurídicos en cada caso correspondiente.

Cesión: acto jurídico o administrativo por el cual el título de bienes o derechos, traspasa estos a otra persona en forma libre y voluntaria.

Circular: instrucción que un órgano superior de la administración pública dirige a sus subordinados en relación con los servicios que le están encomendados.

CIUDAD CENTRAL: Es el área que integran las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza y que contiene al Centro Histórico y se caracteriza por ser el espacio donde se da una gran concentración de actividades comerciales y culturales, además de contener los recintos de los Poderes de la Unión y la mayor concentración de monumentos históricos catalogados que forman un conjunto de gran valor formal.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: La división del territorio del Distrito Federal en urbano y de conservación.

Cobertura: es el valor del bien inmueble que se tiene en garantía dividido entre el saldo del préstamo el cual se expresa como un factor y cuando es superior a uno, significa que nuestra garantía rebasa el valor del préstamo.

Codificación: establecimiento de códigos o claves para el llenado de cédulas catastrales de inmuebles federales que simplifiquen el procesamiento de información.

Código de ética: conjunto de reglas y normas de conducta profesional del valuador.

Cofinavit: es el crédito que otorga el Infonavit de manera conjunta con hipotecaria nacional-van comer, en los términos y condiciones establecidos en las reglas generales para el otorgamiento de créditos al amparo del artículo 43 bis de la ley del Infonavit.

Colindancias: señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.

Colindar: limitarse entre sí dos o más terrenos o edificios.

Comercialización: es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

Comisión: denominación con la que se conoce el conjunto de personas que colabora de modo permanente o accidental en el desempeño de determinadas tareas de tipo parlamentario, político, administrativo, etc.

Comité: es sinónimo de comisión y es un conjunto de personas encargadas por una corporación o autoridad para atender algún asunto.

Comodato: es el contrato por el cual uno del contratante llamado comodante, se obliga a prestar gratuitamente el uso de una cosa no fungible, pero no los frutos de ella; y el otro, llamado comodatario, se obliga a restituirla íntegramente a su vencimiento.

Compraventa a plazos: es la que se celebra facultando al comprador para que pague el precio parcialmente en plazos sucesivos.

Compraventa ad corpus: compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por un precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

Compraventa ad gustum: es la referente a las cosas que, antes de su adquisición, se acostumbra a paladear, tales como el aceite, los licores, etc.

Compraventa ad mesuram: compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

Compraventa al contado: es aquella para cuya conclusión se requiere el pago inmediato del precio, sin el cual el vendedor no está obligado a la entrega de la cosa.

Compraventa con reserva de dominio: aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio por el comprador.

Compraventa: contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

Compulsa: examen de dos o más documentos.

Condición limitativa: una declaración en el informe de avalúo de que la conclusión acerca del valor no será válida si no se cumplen las condiciones previas establecidas. Limitantes de valuación: son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador o las leyes locales le imponen a una valuación.

Condominio (régimen de propiedad en condominio): cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios.

CONJUNTO HABITACIONAL: Conjunto de viviendas planificado y dispuesto en forma integral; esto es, con la dotación e instalación necesarias y adecuadas en relación con la población que lo habitará, de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio y servicios en general.

CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS: Constituye una disciplina que reclama la colaboración de todas las ciencias y con todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la producción del patrimonio monumental.

Construcciones accesorias: edificios secundarios en la misma propiedad anexos al principal.: cualquier edificio exterior usado en conexión con el edificio principal tales como garaje, cuarto de bombas, etc.

Consultor: la persona que da asesoría profesional. Sinónimo: asesor.

Consultoría: acto o proceso de proporcionar información, análisis de datos y recomendaciones o conclusiones sobre diversos aspectos de bienes muebles e inmuebles, que no sea necesariamente un estimado de valor.

CONTAMINACIÓN: Presencia en el ambiente de uno o más gases, partículas, polvos o líquidos o de cualquier combinación de ellos que perjudiquen o resulten nocivos para la vida, la salud y el bienestar humanos para la flora y la fauna o que degraden la calidad del aire, del agua, del suelo, o de los bienes y recursos en general.

CONTORNO: Para los efectos del presente Programa Delegacional, se entiende por contorno el área circundante a la Ciudad Central, que está constituido de la siguiente forma: Primer Contorno.- Que está conformado por las delegaciones Azcapotzalco, Álvaro Obregón, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa y Cuajimalpa. Segundo Contorno.- Que está conformado por las delegaciones de Tláhuac, Xochimilco, Tlalpan y Magdalena Contreras. Tercer Contorno.- Que está conformado únicamente por la Delegación de Milpa Alta.

Contrato: acuerdo entre dos o más personas destinado a crear o transferir una obligación.

CONURBACIÓN: Conjunción de dos o más áreas urbanas, ciudades o pueblos, que han llegado a formar una sola extensión urbana. Puede darse por el crecimiento de uno solo de los núcleos hasta alcanzar físicamente a otro u otros, o por el crecimiento de dos o más núcleos hasta juntarse y confundirse físicamente. Puede darse independientemente de límites político-administrativos, y aun entre ciudades de países colindantes. El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población forman o tienden a formar una sola entidad geográfica, económica y social.

Convenio: acuerdo de dos a más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación.

CORREDOR URBANO: Espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de vialidades y que complementan y enlazan a los diversos centros urbanos con los subcentros y el centro de la ciudad.

Corredor: persona empleada a comisión u cuota como agente para poner en contacto a compradores y vendedores y ayudarles a negociar contratos.

Costo – el precio pagado o debido por cualquier cosa. La cantidad de dinero o su valor equivalente que se intercambia por el uso de la posesión de propiedad.

Costo de reemplazo: es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Costo de reposición asegurable: es el costo de reemplazo o de reposición nuevo de un bien, después de deducir el costo de las partidas específicamente excluidas en la póliza de seguros.

Costo de reposición menos depreciación: el costo de reposición nuevo a precios corrientes menos una deducción por depreciación. La deducción por depreciación es la pérdida total en valor que surge de causas físicas, funcionales y económicas. Puede ser mayor o menor que la indicada por el uso de guías de edad: vida; por ejemplo, por el método de línea recta.

Costo de reposición nuevo: se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares.

Costo de reposición: el costo de construcción a precios actuales de un edificio con una utilidad equivalente al edificio que se está valorando pero construido con materiales modernos y de acuerdo con las normas, diseño y distribución actuales. El uso del concepto del costo de reposición presumiblemente elimina toda la obsolescencia funcional, y la única depreciación que debe medirse es el deterioro físico y la obsolescencia económica.

Costo de reproducción: el costo de construcción a precios corrientes de un duplicado o réplica exacta usando los mismos materiales, normas de construcción, diseño, distribución y calidad de mano de obra, e incorporando todas las deficiencias, super: adecuaciones y obsolescencia del edificio en cuestión.

Costo en libros: el costo de adquisición que aparece en el libro mayor de un individuo, sociedad o corporación, que generalmente incluye financiamiento directo o indirecto, y todos los costos de desarrollo, excepto las pérdidas preliminares de operación.

Costo histórico: es el costo inicialmente capitalizado de un bien, en la fecha en que fue puesto en servicio por primera vez.

Costo neto de reposición: se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

Costo original: es el costo inicialmente capitalizado de un bien en manos de su propietario actual.

Costo: es el capital, trabajo y tiempo que se invierten para generar un bien. Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción.

Costos de cerrado (closing costs): gastos (por encima del precio de la propiedad) que se contraen por los compradores y los vendedores al transferir el título de la propiedad. También se llama "settlement costs" o costos de asignación.

Costos directos: son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.

CRECIMIENTO URBANO: Expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o como generalmente sucede, por ambos aspectos. Esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada.

Crédito de habilitación o avío: cuando el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito que le otorga el acreditante, precisamente en la adquisición de materias primas y materiales, y en el pago de los salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa.

Crédito: cantidad de dinero o cosa equivalente que alguien debe a una persona o entidad, y que el acreedor tiene derecho a exigir o cobrar.

Criterios técnicos: son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

Cuenta de garantía bloqueada (escrow): dinero que el prestamista retiene para pagar cuotas futuras. Normalmente se agregan los impuestos y los seguros al pago mensual y se mantienen en esta cuenta hasta la fecha de vencimiento.

D

Dación en pago: acto jurídico por el cual el deudor entrega al acreedor una prestación diferente de la debida, con el consentimiento de éste.

DAÑO AMBIENTAL O ECOLÓGICO: La pérdida o menoscabo sufrido en cualquier elemento natural o en el ecosistema.

Daños y perjuicios: la distinción de estos conceptos desde el punto de vista legal, se formula diciendo que daño es la pérdida o menoscabo sufrido por la falta del cumplimiento de una obligación y perjuicio de privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la misma.

Declaratoria: se refiere normalmente a la fecha en que se considera un bien mueble o inmueble, bajo la protección de la contraloría de la federación, es decir cuando se hace la declaración de que es un monumento.

Declaratorias de destino: documento que determina las áreas y predios que serán utilizados para fines públicos, de acuerdo con la ley general de bienes nacionales.

Decreto: acto del poder ejecutivo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. // Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes. // Resolución judicial que contiene una simple determinación de trámite.

DÉFICIT DE VIVIENDA: Número de viviendas que hacen falta para satisfacer la demanda de la población.

Delimitar: fijar con precisión los límites de un predio o cosa.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Número promedio de habitantes por unidad de superficie urbanizada incluyendo vialidad, equipamiento urbano, de servicios y cualquier otra área no habitacional.

DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: Número promedio de habitantes por unidad de superficie que resulta de dividir la totalidad de una población entre la extensión territorial que dicha población ocupa.

DENSIDAD DE VIVIENDA: Relación del número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total o únicamente la destinada a vivienda.

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Número promedio de habitantes por unidad de superficie que resulta de dividir la totalidad de una población entre la extensión territorial que dicha población ocupa, considerando solamente las áreas de los sitios destinados a vivienda.

DENSIFICACIÓN: Proceso de aumento, planificado o no, de la concentración de población y/o vivienda, intensidad de construcción.

Depreciación en libros: en contabilidad, el monto reservado en los libros de un propietario para proveer el retiro o reemplazo de un activo, a diferencia de la depreciación acumulada.

Depreciación física: pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

Depreciación funcional – mermas en valor por deficiencias funcionales que tenga la estructura. Estas deficiencias pueden ser faltas de ciertas facilidades existentes corrientemente en estructuras similares a la fecha de valuación, mala distribución del espacio, reducción en áreas arrendadas que ocasione la pérdida de espacio por paredes excesivamente anchas, mala ventilación, etc.

Depreciación incurable: elementos de deterioro físico u obsolescencia funcional que o bien pueden ser corregidos o si es posible corregirlos, no pueden serlo salvo a un costo superior al valor que añade a la propiedad el obviar la deficiencia.

Depreciación lineal: método para cancelar el costo neto de los activos fijos en anualidades iguales a lo largo de su vida útil estimada.

Depreciación observada: es la depreciación acumulada, determinada no por las provisiones anuales basadas en la expectativa de vida en servicio, sino mediante la inspección física o avalúo de su estado de operación, y expresada ordinariamente como porcentaje del costo original o del costo de reemplazo.

Depreciación: es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). también se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad,

depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

Depreciación: una pérdida de utilidad y, por lo tanto, de valor debido a cualquier causa.

Derecho de expropiación: es el poder de la autoridad gubernamental de enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

Derecho de habitación: facultad de ocupar gratuitamente en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Derecho de paso: es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

Derecho de propiedad: los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. La combinación de estos derechos de propiedad a veces se conoce como el conjunto de derechos. Los derechos de propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA: Franja de terreno de anchura variable, cuyas dimensiones mínimas y máximas fija la autoridad correspondiente, que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una línea eléctrica, una línea de infraestructura, una vialidad o una instalación especial. Tratándose de cauces, este concepto se refiere a la ribera.

Derecho privado: rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de particulares.

Derecho público: rama del derecho positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de generales.

Derechos por el uso o aprovechamiento de bienes de dominio público: son las contribuciones que percibe el gobierno federal por el uso o aprovechamiento que hacen los particulares de los bienes de dominio público de la nación.

Derechos por servicios que presta el estado en servicios públicos: son contribuciones que realizan los usuarios como contraprestación a los servicios que presta el estado, en sus funciones de derecho público.

Derechos reales: facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse.

Derechos: la cantidad que se paga, de acuerdo con el arancel, por la importación o exportación de mercancías o por otro acto determinado por la ley.

Derogar: acto jurídico a través del cual pierden su vigencia alguna o algunas disposiciones contenidas en el cuerpo de un instrumento jurídico ya sea una ley, decreto, acuerdo o reglamento.

Desafectar: permitir el uso de un bien público a los particulares. Desagraviar algún bien. Quitar el gravamen u obligación que existía alguna cosa.

Desahucio: dictar sentencia de desahucio. Desalojar al inquilino vencido el juicio de desahucio.

DESARROLLO SUSTENTABLE: Implementación de alternativas que promuevan las actividades económicas y sociales a través del manejo racional y aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación a largo plazo del entorno ambiental y de los propios recursos, con el objeto de satisfacer las necesidades generales y mejorar el nivel de vida de la población.

DESARROLLO URBANO: Proceso que, mediante la aplicación de los principios y técnicas de la planeación hace posible la elevación del nivel de vida de la población urbana, utilizando para ello el ordenamiento territorial; la determinación de los usos del suelo; la asignación consecuente de los recursos fiscales; la promoción de la inversión pública, social y privada; la mejoría de los servicios públicos; la sistematización del mantenimiento de la infraestructura urbana y su ampliación al ritmo de las nuevas necesidades y demandas; el mantenimiento y conservación del patrimonio cultural, artístico e histórico; la participación de la población urbana en los procesos de planeación y administración de la ciudad y la previsión del futuro por medio del sistema de planeación democrática.

Descripción física: un informe escrito sobre la descripción de los atributos físicos (tangibles) de una propiedad incluyendo, pero no limitado a, elevación, contorno, tamaño; forma, condiciones de subsuelo y crecimiento natural en el terreno y tamaño, forma, diseño, materiales usados en la construcción, equipos, condición y distribución de edificios.

Descripción legal: una declaración que contiene una descripción mediante la cual se identifica un terreno de acuerdo a un sistema establecido o aprobado por la ley.

Deslinde: atributo del dominio por el cual un propietario, poseedor o usufructuario tiene derecho a medir, delimitar y cercar su fundo.

Desvalorización: es el proceso mediante el cual las cosas van perdiendo su valor con el paso del tiempo, lo cual se debe a: a) uso constante y continuado, que provoca desgaste; b) obsolescencia; c) cambio de modas y costumbres; d) avance tecnológico, etc.

Deterioro ambiental: las condiciones, circunstancias e influencias que rodean y afectan el desarrollo de un área, que promueven los daños y la deterioración. Ejemplos: sobrepoblación o ubicación inapropiado de estructuras en la tierra; excesiva densidad de unidades de habitación; conversión de edificios a usos incompatibles; edificios obsoletos; usos perjudiciales de la tierra; calles inseguras, congestionadas, mal diseñadas o de otro modo deficientes; inadecuados servicios públicos o facilidades comunitarias, etc.

Deterioro físico curable: el deterioro físico que el comprador prudente anticipa poder corregir a la compra de una propiedad. El costo para efectuar la corrección o cura no sería más que la adición anticipada a la utilidad y, por ende, el valor asociado con la ura. 1 deterioro físico curable se denomina frecuentemente "mantenimiento diferido" o "rehabilitación", porque estos términos reflejan el tipo de actividad típicamente asociado con la corrección de la condición.

Deterioro físico incurable: el deterioro físico que en términos de condiciones de mercado para la fecha del avalúo no es factible ni económicamente justificado corregir. El costo de corregir la condición o de efectuar una cura resultaría mayor que la utilidad que se

prevé por el servicio del bien y, por ende, resultaría en una merma o disminución de su valor, asociado con la cura. Para fines del análisis para avalúo, el deterioro físico incurable puede ser dividido en elementos de corta y de larga vida.

Deterioro físico: es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el desgaste o exposición a los elementos.

DETERIORO URBANO: Decadencia física que se presenta en las construcciones y dispositivos urbanos, por uso excesivo o inadecuado, mal estado de conservación y obsolescencia de una o más áreas de la ciudad.

Deterioro: menoscabo de la condición; una de las causas de depreciación que refleja la pérdida en valor resultante del desgaste, desintegración, uso y la acción de los elementos. También, sinónimo con la depreciación física que puede ser clasificada como depreciación curable o incurable. También llamado deterioración.

Dictamen: opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones.

DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: Es la persona física autorizada para ejercer alguna de las profesiones a que se refiere el artículo 42 del Registro de Construcciones del Distrito Federal, debiendo reunir los requisitos y asumir las obligaciones que establece dicho reglamento, además de los que establecen los artículos 46 y 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Distribución del costo de compra: es la distribución del pago global de una propiedad entre el número de bienes que la constituyen.

Donación onerosa: la que se hace imponiendo al donatario algún gravamen.

Donación: contrato mediante el cual una persona transfiere otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Donativos, obsequios o beneficios prohibidos: aquellos bienes, prestaciones, servicios, descuentos, prebendas o similares que el servidor público acepta o solicita durante el desempeño de su empleo, cargo, comisión o con motivo de éste, prohibidos por la ley. La ley extiende esta prohibición al cónyuge del servidor, sus familiares y socios.

Dotación de Servicios: Asignación y suministro de los servicios demandados o requeridos por la población medidos en: cantidad por habitante, por familia, por vivienda, por colonia o por delegación.

Doy fe: formula utilizada para hacer posible, en convivencia pacífica, la realización de la totalidad de los fines humanos.

E

Ecología: es el estudio de las interrelaciones entre plantas y animales, o sea entre organismos vivos, y su medio ambiente.

ECOSISTEMA: Sistema abierto integrado por todos los organismos vivos (incluyendo al hombre) y los elementos no vivientes de un sector ambiental definido en el tiempo y en el espacio, con propiedades globales de funcionamiento y autorregulación.

Edad cronológica: es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

Edad efectiva: el número de años de edad que es apreciable por la condición del edificio. Si el edificio ha sido mantenido mejor que lo usual, su edad efectiva es menor que su edad real; si el mantenimiento ha sido inadecuado, es mayor. Un edificio que tiene 40 años puede tener una edad efectiva de 20 años debido a rehabilitación o modernización.

Edad real: el número de años transcurridos desde que una estructura original fue construida.

Edad: duración de las cosas materiales, a contar desde que empezaron a existir.

Ejido: porción de tierra que por el gobierno se entrega a un núcleo de población agrícola para su cultivo en la forma autorizada por el derecho agrario, con objeto de dar al campesino oportunidades de trabajo y elevar el nivel de los medios rurales.

Elementos accesorios de un inmueble: son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

EMIGRACIÓN: Desplazamiento de población desde un punto de origen, trátase de un país, región o localidad; con propósito de radicación temporal o definitiva a otro lugar.

EMISIONES CONTAMINANTES: Generación o descarga de materiales o energía, en cualquier cantidad, estado físico o forma, que al incorporarse, acumularse o actuar en los organismos, la atmósfera, el agua, el suelo o subsuelo o cualquier otro elemento afecta negativamente su condición natural.

Empresa: entidad integrada por el capital y el trabajo, como factores de la producción y dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos y con la consiguiente responsabilidad.

Empresas públicas: organismos y/o empresas descentralizados dependientes del estado dedicados a la producción de bienes y servicios para la venta en el mercado y cuyas operaciones económicas y financieras se encuentran incluidas en el presupuesto de egresos de la federación (control directo) o fuera de él (control indirecto), su propósito fundamental no es el lucro sino la obtención de objetivos sociales o económicos.

Enajenación: ver venta.

Enfoque comparativo de ventas: véase enfoque de la comparación directa de ventas y enfoque de los datos del mercado.

Enfoque de costo: es el enfoque en el análisis de valuación que se basa en la tesis de que el comprador bien informado no pagaría más de lo que le costaría producir una propiedad similar con la misma utilidad que la propiedad sujeto. Este enfoque es particularmente aplicable cuando la propiedad que está siendo evaluada incluye mejoras relativamente nuevas que representan el uso mejor y más productivo de la tierra o cuando se trata de mejoras relativamente únicas o especializadas y para las cuales no existen propiedades comparables en el mercado.

Enfoque de ingresos: aquel procedimiento en el análisis de valuación que convierte los beneficios anticipados (renta en dinero o amenidades) que se derivan de la tenencia de la propiedad a un estimado de valor. El enfoque de ingresos es utilizado ampliamente en la valuación de propiedades que producen renta. Los ingresos futuros y/o reversiones anticipadas se descuentan a una cifra de valor presente o monta presente por medio del proceso de capitalización.

Enfoque de la comparación directa de venta: es el enfoque en el análisis de valuación que se basa en la tesis de que un comprador, bien informado no pagaría más por una propiedad de lo que lo que le costaría adquirir una propiedad existente de la misma utilidad. Este enfoque es aplicable cuando un mercado activo provee suficiente cantidad de información contable que pueda ser verificada en fuentes fidedignas. El enfoque de la comparación directa de ventas no es confiable en un mercado inactivo, en la estimación del valor de propiedades para las que no hay información comparable real de ventas y es también cuestionable cuando la información de ventas no puede ser verificada con las partes interesadas.

Enfoque de los datos del mercado: tradicionalmente, un procedimiento de valuación en el cual el estimado del valor de mercado se predice basándose en los precios pagados en transacciones reales del mercado. Es un proceso que analiza las ventas de propiedades similares recientemente vendidas, a fin de derivar una indicación del precio de venta más probable de la propiedad que se está valuando.

Enfoques de valor: las técnicas o métodos tradicionales básicos por medio de los cuales la información del mercado puede procesarse para llegar a una indicación del valor:

Entidad legal: es un individuo, una sociedad mercantil o anónima u otra forma cualquiera de organización, autorizada por la ley o por la costumbre, para poseer bienes o efectuar transacciones comerciales.

Equilibrio económico: en la teoría económica se habla de equilibrio cuando: a) la oferta es igual a la demanda; b) los ingresos de venta son, igual a los gastos de consumo; c) costos de producción, igual a ingresos de los factores productivos. El equilibrio en el mercado se alcanza cuando la oferta y la demanda que llegan a él se igualan con los diferentes precios.

EQUIPAMIENTO URBANO: Conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa.

Equipo de oficina: bienes muebles utilizados para equipar una oficina. Ejemplos: mobiliario, máquinas de escribir, máquinas calculadoras y de cómputo; archiveros; equipo para duplicación.

Equipo: aquella porción de los activos fijos que no sean los bienes raíces: usualmente se califican como equipos de oficina, equipos automotores, etc., en distinción de los activos incluidos bajo la categoría de accesorios en virtud de su fijación en los bienes raíces, bien sea en un sentido físico o por interpretación legal.

Erario: es el conjunto de bienes, valores y dinero con que cuenta el estado para solventar sus gastos.

Error de concepto: cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Escritura de fideicomiso (deed of trust): una hipoteca que asegura el pagaré con la propiedad y designa un fiduciario tercero para que represente al prestamista, sin tener que hacer un juicio para poder proceder con la ejecución hipotecaria en caso del incumplimiento por parte del prestatario.

Escritura de propiedad: instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

Escritura: documento en el que el notario consigna uno o más actos jurídicos. : Instrumento ordinario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. Según el artículo 60 de la ley del notariado del distrito federal, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: 1) el original que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario. 2) el original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y asiente en el libro autorizado.

ESPACIO ABIERTO: Área física urbana sin edificios; superficie de terreno en la que los programas determinan restricciones en su construcción, uso o aprovechamiento, señalando prioritariamente, plazas, explanadas, fuentes y cuerpos de agua y parques y jardines.

ESTACIONAMIENTO: Espacio público o privado, de alquiler o gratuito para el guardado de vehículos en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin.

Estadística: conjunto de técnicas para el estudio de hechos pasados y futuros. Proporciona los elementos básicos para planear la obtención de la información y el análisis de la misma.

Estado de conservación: es el que se refiere al aspecto físico que presenta el inmueble al efectuarse el avalúo. Íntimamente ligado a la calidad de los materiales, su mantenimiento, etc.

Estimado final del valor (valor comercial)- la opinión del valuador o su conclusión resultante de la aplicación del análisis de valuación, al problema valuatorio en cuestión. Es la conclusión resultante derivada de un análisis de las indicaciones desarrolladas en los enfoques del valor tales como se han utilizado en la valuación. Este estimado reflejará la definición del valor buscado. Para el valor de mercado, el estimado final es aquel valor que representa más aproximadamente lo que el comprador típico, informado y racional pagaría por la propiedad en cuestión si estuviera disponible para la venta en el mercado abierto para la fecha de la valuación, dados todos los datos utilizados por el valuador en su análisis.

ESTRUCTURA URBANA: Conjunto de componentes que actúan interrelacionados (suelo, vialidad, transporte, vivienda, equipamiento urbano, infraestructura, imagen urbana, medio ambiente) que constituyen la ciudad.

ESTRUCTURA VIAL: Conjunto de calles intercomunicadas de uso común y propiedad pública, destinadas al libre tránsito de vehículos y peatones, entre las diferentes áreas o zonas de actividades. Puede tener distinto carácter en función de un medio considerado: local, urbano, regional y nacional.

Evaluación (appraisal): una opinión profesional del valor de una propiedad en el mercado general.

Evicción: privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Exención de impuestos: relevación total o parcial a persona determinada de pagar un impuesto aplicable al resto de los causantes en igualdad de circunstancias o condonación en forma primitiva de los impuestos ya causados.

Expediente: constancia escrita de las actuaciones o diligencias practicadas en un negocio administrativo por los funcionarios a quien corresponde, o de las actuaciones o de las actuaciones o diligencias practicas en los actos de jurisdicción voluntaria.

Expropiación: la expropiación es una institución de derecho público mediante la cual la administración, para el cumplimiento de fines públicos, logra coactivamente la adquisición de bienes muebles o inmuebles, siguiendo un procedimiento determinado y pagando una justa compensación.

F

Factibilidad económica: un término calificativo que implica la habilidad de un proyecto o de una empresa para producir rentas suficientes para pagar todos los gastos y costos, más un beneficio razonable al capital invertido y la recuperación del dinero invertido en el proyecto. En el caso de una propiedad residencial o una propiedad de servicios, o bajo cualquier condición que no para el propósito específico. Un proyecto de inversión (tierra y mejoras) es económicamente factible si su capacidad de producir ingresos es suficiente para generar beneficio razonable sobre su costo terminado, incluyendo costos indirectos; o, dicho de otra forma, si el valor estimado una vez terminado, iguala o excede el costo estimado.

Factibilidad: es un conjunto de viviendas agrupadas en un solo centro de costos el cual se encuentra dividido en una o más promociones.

Factor compensador (compensating factor): un factor positivo que puede ayudar a influenciar la aprobación de un préstamo. Buen crédito a la larga, una gran cantidad de bienes, o ingresos crecientes son algunos ejemplos.

Factor de demérito: es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

Factor de descuento: es el multiplicador necesario para reducir los flujos de efectivo que genera un bien a valor presente.

Factor de homologación: es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Factor de obsolescencia: se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

Factor del fondo de amortización: un multiplicador usado para calcular las contribuciones periódicas a un fondo de amortización que crecerá con interés compuesto, a una tasa seleccionada, durante un período específico de tiempo.

Factor resultante: es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

Factor: uno de los elementos que contribuye a producir un resultado dado, por ejemplo, el terreno como una contribución al valor de una propiedad mejorada.

Factores externos de valuación: se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación, tasas de interés bancarias; existencia de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

Facultad: aptitud o potestad otorgada por la ley a servidores públicos determinados, para realizar actos administrados válidos, de los cuales surgen obligaciones, derechos y atribuciones.

Fecha de valores: es la fecha específica a la que fueron estimados los valores expresados en un avalúo.

Fecha de valuación: la fecha a partir de la cual el estimado de valor es aplicable y válido.

Fecha del informe de avalúo: es la fecha de emisión del informe de valuación. Puede ser igual o distinta a la fecha de valores.

Fianza: garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación. Contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o fiador anterior no la cumpla. Contrato de garantía en el que una persona llamada fiador, se compromete con el acreedor de otra persona a pagar por ésta, si ella no lo hace.

Fideicomisario: es la persona física o moral que tiene la capacidad jurídica necesaria para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso, a excepción hecha del fiduciario mismo.

Fideicomiso público: entidad de la administración pública federal paraestatal creada para un fin lícito y determinado, a efecto de fomentar el desarrollo económico y social a través del manejo de ciertos recursos que son aportados por el gobierno federal y administrados por una institución fiduciaria. La estructura del fideicomiso público está formada por tres elementos: los fideicomisarios o beneficiarios, atribución que corresponde únicamente a la secretaría de hacienda y crédito público representa, como fideicomitente único, a la administración pública centraliza en los fideicomisos que ésta constituye.

Fideicomiso: es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios".

Fiduciaria: institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitidos. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

Financiamiento: es la aportación de capitales necesarios para el funcionamiento de una empresa. Las fuentes de financiamiento pueden ser internas o externas. El financiamiento interno se realiza invirtiendo parte de los beneficios de la empresa; el financiamiento externo proviene de los créditos bancarios o de la emisión de valores como las acciones y las obligaciones.

Folio: es una carpeta, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre muebles y las personas morales. Consta de una carátula y tres partes que contienen los datos de identificación, así como los datos que incidan en la finca, el mueble o persona moral.

Fondo: extensión interior de un edificio o terreno, profundidad.

FORO DE CONSULTA PÚBLICA: Mecanismo de participación a través del cual la población y los sectores público, social y privado, hacen propuestas, plantean demandas, formalizan acuerdos y toman parte activa en el proceso de planeación de la estructura urbana.

FOVI: (Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda) fideicomiso de Banco de México, encargado de administrar los fondos entregados por el banco mundial para la construcción de vivienda de interés social.

FUENTE FIJA: El equipo anclado al suelo o estacionario que emiten contaminantes al ambiente, en el Distrito Federal.

Fusión: transmisión por fusión de propiedades. Es la extinción de dos o más asientos registrales para la constitución de un asiento registral nuevo.

G

Gastos indirectos: son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente.

Globalización económica: proceso de integración económica entre países, donde los procesos productivos, de comercialización y de consumo se van asimilando, de tal forma que se conforma un conjunto entre los países.

Gobierno: en sentido amplio, es el conjunto de los órganos mediante los cuales el estado actúa en cumplimiento de sus fines; en sentido restringido conjunto de los órganos superiores del poder ejecutivo, bajo la presidencia del jefe del estado.

Gravamen (lien): un derecho de retención legal que se registra sobre la propiedad y que se tiene que pagar al venderse la propiedad.

H

HACINAMIENTO: Cercanía humana excesiva que se da por sobreocupación de un espacio. Situación negativa que se produce cuando habitan en una vivienda tantas personas que invaden mutuamente su espacio mínimo necesario que permite la capacidad de ésta. Y se mide en función al número de habitantes por pieza. En el medio urbano se manifiesta por la aglomeración de edificios y actividades.

Herencia: posesiones que se adquieren por sucesión testamentaria.

I

IMAGEN OBJETIVO: Conjunto de logros que los programas pretenden alcanzar en un espacio y tiempo predeterminado; este conjunto está descrito y sus componentes señalados dentro de los programas creados por la Ley de Desarrollo Urbano.

IMAGEN URBANA: Resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónica, urbanística y socio-económicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, son algunos de los elementos que dan una visión general o parcializada de sus características.

IMPACTO AMBIENTAL: Alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, a raíz de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso.

IMPACTO URBANO: Descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico del Distrito Federal.

Impuesto predial: es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles: es la contribución federal, cuyo objeto es gravar el adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles, así como los derechos relacionados con los mismos, aunque sea a título gratuito. Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo en la política de vivienda.

Impuesto sobre la renta: contribución que grava el ingreso de las personas y entidades económicas (personas físicas y morales).

Impuesto: según el código fiscal de la federación, los impuestos son las prestaciones en especie que el estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la ley que señala.

Inalienabilidad: calidad del bien cuya propiedad no puede transmitirse a otro. Los bienes de dominio público son inalienables, es decir que no pueden pasar a propiedad de otros.

Incautación: apoderamiento de bienes de participar llevado a cabo por autoridad competente, para que sirvan de garantía de sus obligaciones o de sus responsabilidades de cualquier género, o para una finalidad de interés público, que haga imprescindibles.

Incompetencia: falta de competencia de un juez para entender en un asunto determinado. La incompetencia del juez existe siempre que un órgano jurisdiccional pretende conocer de una cuestión que no le está reservada (incompetencia objetiva, y siempre que, no obstante, de ser aquellas que lo están, el titular del órgano jurisdiccional se encuentra incurrido en motivo a la recusación.

Incorporación: característica de los títulos de crédito. Se dice que el derecho está incorporado al título de crédito, porque se encuentran tan íntimamente ligados a él, que sin la existencia de dicho título tampoco existe el derecho, ni, por tanto, la posibilidad de su ejercicio.

Incorporar: agregar un elemento al conjunto. Mediante declaratoria y cuando sea preciso, un bien determinado pasa a formar parte del dominio público un bien anteriormente fuera del dominio privado, por estar comprendido en alguna de las disposiciones de la ley general de bienes nacionales. Se incorpora al dominio público, mediante decreto, un bien que forme parte del dominio privado, siempre que su posesión corresponda a la federación.

Indemnización: acción de indemnizar. Reparación legal de un daño o perjuicio causado. Es sinónimo de compensación.

Indexación: acción por la que se aplica la modalidad de mantener constante en el tiempo el valor de compra en toda transacción, compensándola directa e indirectamente. Por tradición se aplica a la corrección de los precios de algunos productos, salarios, tipos de interés, etcétera, para adecuarlos al alza del nivel general de precios (medida por un índice, como el del "costo de la vida", o por otros indicadores: devaluación de la moneda, precio del oro, entre otros). Se conoce también como indización.

Indicador de gestión: instrumento que permite medir el cumplimiento de los objetivos institucionales y vincular los resultados con la satisfacción de las demandas sociales en el ámbito de las atribuciones de las dependencias y entidades del gobierno federal. Los indicadores de gestión también posibilitan evaluar el costo de los servicios públicos y la producción de bienes, su calidad, pertinencia y efectos sociales; y verificar que los recursos públicos se utilicen con honestidad, eficacia y eficiencia. Dentro de los principales indicadores de gestión se pueden citar los siguientes: administrativos: permiten determinar el rendimiento de los recursos humanos y su capacidad técnica en la ejecución de una meta o tarea asignada a una unidad. Financieros: presentan sistemática y estructuralmente información cuantitativa en unidades monetarias y en términos porcentuales que permiten evaluar la estructura financiera y de inversión, el capital del trabajo y la liquidez adecuada para su operación, lo que posibilita desarrollar e integrar planes y proyectos de operación, expansión y rentabilidad.

Inflación: este fenómeno económico se da como un proceso sostenido y generalizado de aumento de precios, provocado por un exceso de dinero circulante en relación con las necesidades de la producción.

Información ad-perpetuam: acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho para que en lo sucesivo conste inequívocamente.

Informe de avalúo: es un informe a manera de comunicación oral, escrita, magnética o electrónica de un avalúo, revisión o análisis. Es el documento que es remitido a la institución o al cliente, al completarse, desarrollarse y concluirse una asignación de avalúo.

INFRAESTRUCTURA URBANA: Conjunto de sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios que constituyen los nexos o soportes de la movilidad y del funcionamiento de la ciudad.

Ingreso después de deducciones: el ingreso que queda a las personas después de deducir los impuestos personales y todos los demás pagos al gobierno.

Ingreso después de impuesto: el residuo obtenido deduciendo las obligaciones de impuesto sobre la renta de los ingresos gravables.

Ingreso neto: es el ingreso que queda después de deducir los gastos de operación y mantenimiento. Puede ser estimado antes o después de gastos financieros y / o impuestos.

Ingreso: dinero u otros beneficios que generalmente se asumen deben ser recibidos periódicamente. Técnicamente, las ganancias aplicables a la operación de una firma que rinde servicios, a diferencia de una que vende mercancías.

Inhabilitación: sanción consistente en declarar a una persona inhábil para ejercer cargos públicos, así como ejercitar derechos civiles o políticos. En el ámbito administrativo, comprende la separación temporal de un cargo.

Inmatriculación: es la incorporación de una finca al registro público de la propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral.

INMUEBLE: El suelo y todas las construcciones adheridas a él en los términos del Código Civil. Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

INPC: índice nacional de precios al consumidor. Indicador de la inflación (el usar este indicador para fijar las tasas de interés en los créditos hipotecarios es similar a los créditos hipotecarios en Udi's)

Inscripción: acto en virtud del cual se hace constar en un registro público por medio de declaración o documento reconocidos, como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o de los bienes. En las inscripciones del registro público de la propiedad federal se expresará la procedencia de los bienes, su naturaleza, ubicación y linderos, el nombre del inmueble si lo tuviere, su valor y las servidumbres que reporte, tanto activas como pasivas, así como las referencias en relación con los expedientes respectivos.

Inspección: acción y efecto de inspeccionar. Con objeto de cumplir las funciones que tiene asignadas, la secretaría ejerce la vigilancia de los bienes que están a su cuidado.

Instalación y mano de obra: es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar algunas construcciones.

Instalaciones especiales: son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones, etc.

INSTRUMENTOS DE CONTROL: Aquellos lineamientos de carácter técnico-jurídico que sirven para evitar tendencias no deseadas dentro del desarrollo urbano.

INSTRUMENTOS DE FOMENTO: Los lineamientos técnico-jurídicos que sirven para acentuar o provocar tendencias deseadas dentro del desarrollo urbano.

INSTRUMENTOS DE LA PROTECCIÓN CIVIL: Lineamientos para que en el desarrollo urbano, se eviten o se reduzcan los riesgos que podría afrontar la población.

INTENSIDAD DE USO DEL SUELO: Grado de ocupación de un predio, con base a las previsiones de un plan o programa, en relación a la superficie de terreno en metros cuadrados construidos y la superficie del terreno. Se expresa generalmente en una fracción decimal o en metros cuadrados por hectárea. Se utiliza este concepto para normar y controlar el volumen de las construcciones en relación con la superficie de los predios, y con ello controlar en forma indirecta las densidades de población.

Interés medio: tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 156,751 Udis y 392,000 Udis.

INTERÉS PÚBLICO: Las leyes, instituciones o acciones colectivas de los miembros de una comunidad protegidas por la intervención directa y permanente del Gobierno o Autoridad. También denota "Utilidad Pública". Conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidos mediante la intervención directa y permanente del estado.

Interés real: es el beneficio o rendimiento en dinero que gana el capital por arriba de la inflación en un periodo dado.

Interés simple: es el beneficio o rendimiento en dinero obtenido por un capital fijo, durante cierto tiempo.

INTERÉS SOCIAL: Se utiliza en nuestra legislación para designar Instituciones o acciones encaminadas al desarrollo de la Población.

Interés social: tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 60,000 Udis y 156,750 Udis.

Interés: dinero pagado o ganado por el uso de capital; rendimiento del capital a diferencia de la recuperación de capital. En el campo de hipotecas: capital propio, el término "interés" se reserva para la recuperación de un préstamo hipotecario. El interés representa la renta por el uso del capital. Precio que se paga por los créditos concedidos.

Invasión: ocupación de un lugar ajeno contra le voluntad del propietario.

Inventario: asiento de los bienes y demás cosas pertenecientes a una persona o comunidad, hecho con orden y distinción. Relación ordenada de bienes existentes de una entidad o empresa a una fecha.

Invernadero: construcción especial para el cultivo de plantas.

J

Jurisdicción: poder o autoridad que se tiene para gobernar o poner en ejecución las leyes, o para aplicarlos en juicio.

Justipreciación de renta como negocio en marcha: tiene como base el determinar el monto de un arrendamiento de una unidad productiva, a través de un modelo económico y financiero, que considera la capacidad de pago de renta en función de los ingresos y de los egresos, el monto de la inversión en activos, el capital de trabajo y la rentabilidad de mercado sobre este tipo de negocios. La renta justa que debe pagar o recibir el gobierno federal o una persona moral o física, cuando da o recibe inmuebles en arrendamiento.

L

Latifundio: son todas aquellas fincas rústicas o extensiones de propiedad rural que excedan de los límites establecidos para la pequeña propiedad.

Ley de planeación: conjunto de normas de orden público e interés social, que tiene por objetivo establecer los principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo, y encauzar en función de ésta, las actividades de la administración pública federal. Esta ley contiene las bases de integración y funcionamiento del sistema nacional de planeación, necesarios para que el ejecutivo federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, y de esta manera se promueva y garantice la participación democrática de los diversos grupos sociales en la elaboración del plan y los programas; logrando que las acciones de los particulares contribuyan a alcanzar los objetivos y prioridades señaladas en ellos.

Ley general de bienes nacionales: es una norma jurídica de orden público e interés social, que regula el control, administración, vigilancia, preservación y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario propiedad de la nación.

Ley: norma jurídica de carácter obligatorio y general dictada por el poder legítimo para regular las conductas o establecer órganos necesarios para cumplir determinados fines, su inobservancia conlleva a una sanción por la fuerza pública.

LICENCIA: Documento público expedido por la Administración Pública del Distrito Federal que faculta a ejercitar los derechos consignados en el mismo.

Licitación pública: procedimiento administrativo, el cual se inicia con la publicación de la convocatoria pública y cuya finalidad es la adjudicación de un contrato mediante la captación, análisis y evaluación de propuestas u ofertas.

Límite: línea común que divide y separa dos o más propiedades. Término de una propiedad.

Lindero: línea divisoria. Término de una propiedad.

Lineamiento: dibujos de contorno de un cuerpo. Croquis.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS: Reglas generales de organización y acción para lograr una conducta institucional que alcance las metas señaladas en los programas, con mínimos costo, tiempo y máxima eficiencia.

Localización: la posición geográfica de un bien inmueble en relación a su uso propuesto. Es imposible tener una buena o mala localización sin conocer el uso propuesto. Es una característica de los bienes raíces, algunos de cuyos componentes son inamovilidad, dependencia, elementos de distribución espacial y otros.

Lote baldío: terreno que carece de cerca, bardas o cualquier otro tipo de material que señale sus límites.

LOTE MÍNIMO: La superficie más pequeña del suelo determinada en los programas para un predio como resultado de una lotificación.

LOTE O PREDIO: Parcela de tierra con acceso a la vía pública cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con el requisito de área y frentes mínimos que determinan los programas.

Lote tipo: el que determina la autoridad catastral para el terreno de una zona o región y que será el que por sus características dimensionales o socio- económicas sea el más frecuente o conveniente de donde se establece.

Lote: es cualquier grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.

Lotes urbanos no desarrollados: término usado para calificar aquellos lotes de terrenos urbanos, generalmente zonificados, y los cuales por su ubicación, accesibilidad y cercanía a los servicios públicos son aptos para ser desarrollados con prioridad, si no existen impedimentos legales y cumpliendo con la zonificación vigente.

LOTIFICACIÓN: Acción y efecto de dividir un terreno en lotes o parcelas pequeñas. Se utiliza este término como sinónimo de fraccionamiento, pero en realidad no tiene mayor implicación que la aquí anotada.

M

Mantenimiento correctivo: tiene la finalidad de corregir dificultades provenientes del desgaste o de accidente por falta de mantenimiento preventivo; casi siempre esta operación implica la paralización o la interrupción de las actividades con sus respectivas consecuencias sobre la producción, las cuales podrían llegar a ser desastrosas, en el aspecto económico financiero de la empresa.

Mantenimiento diferido: necesidades de reparaciones y rehabilitaciones existentes pero no llevadas a cabo. El término contempla la deseabilidad de erogaciones inmediatas aunque no indica necesariamente un mantenimiento inadecuado en el pasado. En alguna medida existirá siempre en cualquier propiedad en operación

Mantenimiento preventivo- son acciones programadas de inspección y revisión de bienes tales como sustituciones normales y periódicas de partes desgastadas (de acuerdo con las recomendaciones de los respectivos fabricantes) pintura protectora, etc., con la finalidad de obtener una buena conservación y la correspondiente buena presentación o aspecto.

Mantenimiento: el acto de mantener, o los gastos requeridos para mantener una propiedad en condición de llevar a cabo eficientemente el servicio para el cual es usada. Estos gastos no extienden la vida útil de la propiedad. En contraste con la mejora, es el mantenimiento de un activo fijo que preserva su valor, pero que no le aumenta el valor en libro.

Manzana: espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.

Marco normativo: conjunto general de normas, criterios, lineamientos y sistemas que establecen la forma en que deben desarrollarse las acciones para alcanzar los objetivos propuestos en el proceso de programación-presupuestación.

MARGINACIÓN: Segregación de sectores de la población del acceso a múltiples satisfactores de carácter social, socioeconómico y político.

MEDIO AMBIENTE: Término que designa al medio natural y al medio humano que se interrelacionan.

MEDIO NATURAL: Conjunto de elementos naturales que conforman un espacio geográfico, elementos geológicos y edafológicos, hidrológicos, clima, vientos, vegetación, fauna, orografía, cadenas tróficas, entre otros.

Mejora: una mejora que añade al costo de capital de la estructura. Un gasto de capital que aumenta la utilidad o la deseabilidad en el mercado de la propiedad. Se distingue de las reparaciones o reemplazos por el hecho de que el carácter original es mejorado y la inversión del capital es aumentada. Un cambio físico en una propiedad existente o equipo que aumenta su valor y utilidad, y no es una simple restauración. Se refleja en la contabilidad por un aumento equivalente en el valor en libros. No resulta de una adquisición de nuevas propiedades o ampliación de una vieja. Puede surgir de un cambio físico externo de la propiedad, tal como mejoras en la calle, mejores instalaciones de drenaje, etc.

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA: Acción dirigida a trabajar la vivienda existente para conservarla o adaptarla, así como al desarrollo normado del crecimiento respecto a sus características físicas.

MEJORAMIENTO: Acción tendiente a reordenar o renovar las zonas Urbanas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

Mejoras a los terrenos: consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).

Mejoras: en general, edificios y otras estructuras más o menos permanentes o desarrollos, ubicados sobre la tierra. No es un término significativo o informativo si no se le califica.

Mercado agrícola: aunque, en cierto sentido, puede confundirse con el rural, el agrícola es aquel que está adquiriendo o adquirirá su máximo desarrollo en los sectores del campo sometidos a un alto proceso de concentración e industrialización, tales como grandes explotaciones agrícolas especializadas, esencialmente en zonas de riego, agrupadas en cooperativas para la obtención y comercialización de sus productos.

Mercado de bienes raíces: una actividad comercial donde se realiza el intercambio de derechos en bienes raíces, se establecen precios para intercambios mutuamente ventajosos, se asignan espacios para usos alternativos legales en competencia y se ajusta la oferta a la demanda.

Mercado rural: aquel que se presenta en las áreas no urbanas y pequeñas localidades.

Mercado secundario (secondary market): inversionistas que compran y venden grandes cantidades de préstamos de prestamistas primarios. Fannie mae y freddie mac en EE.UU. Son dos de los más grandes.

Mercado suburbano: aquel que se plantea en núcleos dependientes o vinculados a grandes ciudades y colindantes con éstas.

Mercado urbano: es aquel que existe en las zonas densamente pobladas. En el momento actual, la tendencia clara es el crecimiento de este mercado, por la gran emigración del campo a la ciudad y aparición de los mercados metropolitanos. Debe señalarse, no obstante, que esa tendencia no es constante y que, al llegarse a un cierto grado y nivel de vida coordinado con la moderna tecnología, aparece el fenómeno contrario.

Mercado: es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Método comparativo basado en unidades: un método de estimar costos de construcción que involucre el análisis de todos los componentes de la estructura basado en unidades (costo por metro cuadrado de área de construcción, costo por metro cuadrado de área de fundaciones, costo por metro cúbico de volumen de construcción, etc.). Los costos estimados son costos totales de construcción incluyendo todos los gastos de instalación y los gastos generales y utilidad del contratista, pero excluyendo los honorarios del arquitecto y el financiamiento durante la construcción.

Método comparativo de mercado: se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

Método de abstracción: consiste en la determinación del valor del terreno restando del valor total de mercado de la propiedad una cantidad que represente el valor actual del edificio. Se aplica generalmente en propiedades residenciales cuando no existen datos fidedignos comparables de parcelas desocupadas. Este método tiene aplicación limitada y debe utilizarse con cautela.

Método de capitalización de rentas: se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

Método de la anualidad: un método mediante el cual el valor de una propiedad que produce renta se determina calculando el valor presente del derecho a recibir el ingreso neto sobre un período estipulado de tiempo. El proceso involucra la reducción de la renta neta de operación anual futura a valor presente.

Método de la parábola: es aquel en el cual la depreciación se distribuye a lo largo de la vida del bien siguiendo las ordenadas de una parábola. La ecuación que la representa es la llamada fórmula de kuentzle.

Método de Ross: de uso difundido en la América latina, expresa el hecho de que la depreciación no es constante como supone la línea recta, sino que es lenta al comienzo de la vida del edificio y va paulatinamente aumentando hacia el fin de la misma.

Método del uso anticipado: un método para estimar el valor de tierra vacante sin desarrollar por medio del cual partiendo de un precio probable bruto de venta, se le restan todos los gastos directos del desarrollo tales como proyecto, urbanismo, incorporación de servicios, gastos de ventas, promoción y propaganda y gastos generales.

Método directo: el que examina por separado el valor de la tierra y el de las mejoras y accesorios.

Método edad-vida modificado: es un método para estimar la depreciación acumulada que reconoce la posibilidad de curar ciertos renglones de la depreciación acumulada. El costo de curar todos los renglones curables, tanto físicos como funcionales, es estimado, y esta suma se resta del costo de reproducción nuevo de las mejoras. Una deducción global en porcentaje que cubra todos los renglones incurables es calculada entonces, aplicando al costo remanente de reproducción nuevo de las mejoras, un porcentaje calculado por el método edad: vida.

Método edad-vida: es un método para estimar la depreciación acumulada como un porcentaje del costo actual de reproducción nuevo de las mejoras. El porcentaje refleja la relación entre edad efectiva estimada y la vida económica anticipada típica, pero puede también ser calculado como la relación entre edad efectiva y la suma de la edad efectiva y la vida económica remanente estimada. El método edad vida puede también ser aplicado a costo de reemplazo nuevo actual de las mejoras, en cuyo caso el porcentaje calculado puede diferir del porcentaje utilizado para aplicárselo al costo de reproducción actual de las mejoras.

Método físico o del valor neto de reposición: se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia.

Método flujo de caja descontado: un medio de aislar diferencias en el momento oportuno de flujos de caja descontando estos flujos a su valor presente. Los dos métodos de flujo de caja descontado son el método de la tasa interna de retorno y el método del valor neto presente.

Método fondo de amortización: un proceso mediante el cual se hace una provisión para la recuperación del valor o costo de un activo por medio de un fondo de amortización.

Método línea recta: un método para estimar la cantidad periódica de recuperación de capital o depreciación. Asume que una cantidad igual de capital es recuperada en cada período. Este método divide el capital total a ser recuperado por el número de períodos sobre los cuales debe ser recuperado. Puede ser usado bien en el método de capitalización directa para estimar la recuperación futura de capital o para estimar la depreciación acumulada en el enfoque de costo.

Métodos de valuación – los enfoques utilizados en la valuación de bienes inmuebles.

Microanálisis de mercado: refiérase al análisis de la estructura económica de la ciudad o comunidad en forma global tomando en consideración las variables independientes: factores de demanda, factores de suministro, factores institucionales y las variables dependientes: precio, rentas, velocidad de las transacciones.

Microanálisis de mercado: refiérase al aspecto en pequeño del mercado, a las decisiones individuales de inversión, transacciones individuales, alternativas específicas de inversión en propiedades, las cuales los potenciales compradores consideran como sustitutas de la propiedad sujeto.

MOBILIARIO URBANO: Todos aquellos elementos urbanos complementarios, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, que refuerzan la buena imagen de la ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc. Por su función pueden ser: fijos (permanentes) y móviles (temporales).

MODIFICACIÓN DE USO DEL SUELO: Procedimiento formal establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para realizar un cambio parcial o total de algún uso previamente establecido a un inmueble.

Monopolio: es aquella forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor.

Monopsonio: es aquella forma de mercado en la que existe un sólo comprador, que impone sus condiciones a los vendedores, debido a su influencia y su poder económico.

MONUMENTOS: Creación arquitectónica singular, relevante y artística; sitio urbano o rural que ofrece el testimonio de una civilización particular o de una fase representativa de la evolución o de un suceso histórico. Se refiere no sólo a grandes, sino a obras maestras que han adquirido con el tiempo un significado cultural.

Multiplicador de la renta bruta: la relación entre el precio de venta (valor) y el ingreso bruto potencial o el ingreso bruto efectivo.

Multiplicador de la renta: es una relación entre el precio de venta o el valor de una propiedad, y el ingreso anual promedio o la expectativa de ingreso; se puede basar en el ingreso bruto o neto. Se aplica al ingreso para obtener un valor comercial.

Multiplicador: una cifra que, multiplicada por la renta, produce un estimado de valor.

MUNICIPIO O DELEGACIÓN CONURBADOS: El que presenta conjunción geográfica con otro u otros municipios o con Delegaciones Políticas del Distrito Federal. En el Estado de México, se trata de los siguientes Municipios: Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Ecatepec, Huixquilucan, Ixtapaluca, Naucalpan de Juárez, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, La Paz, Tecámac, Tlalnepantla, Tultitlán y Valle de Chalco- Solidaridad, en el Distrito Federal, se trata de Azcapotzalco, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Magdalena Contreras, Tlalpan, Milpa Alta, Tláhuac, Iztapalapa, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero.

Mutuo: contrato por el cual el mutante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él.

N

Negativa ficta: sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una solicitud, petición o instancia formulada por escrito, por persona interesada, cuando la autoridad no la contesta en un determinado período.

Negocio en marcha: empresa en funcionamiento.

Nicho: cada una de las concavidades construidas superpuestas formando un muro en los cementerios o excavadas en los muros de éstos, para colocar los ataúdes o las urnas funerarias.

Norma administrativa: regla de conducta, obligatoria en su cumplimiento, emitida por quien legalmente tiene facultades para ello, que rige y determina el comportamiento de los servidores públicos y de los particulares frente a la administración pública.

Norma jurídica: regla determinada por legítimo poder para determinar la conducta humana.

Norma presupuestaria: disposición administrativa emitida en la secretaría de hacienda y crédito público para regular la formulación, ejecución y control del presupuesto de las dependencias y entidades del sector público federal.

NORMA TÉCNICA: Conjunto de reglas científicas o tecnológicas de carácter obligatorio en las que se establecen los requisitos, especificaciones, parámetros y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades o en el uso y destino de bienes.

NORMA: Regla que establece criterios y lineamientos a través de parámetros cuantitativos y cualitativos, y que regula las acciones de las personas e instituciones en el desempeño de su función.

NORMAS DE ORDENACIÓN: Las que regulan la intensidad del aprovechamiento del suelo y las características de la construcción.

NORMAS DE ZONIFICACIÓN: Las contenidas en los Programas, que determinan los usos del suelo permitidos y prohibidos para las diversas zonas.

Nulidad: ineficiencia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la creencia de los requisitos esenciales exigidos para la realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración.

O

Objeto del avalúo: el objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

Obligación propter rem: obligación de dar o hacer, que grava al titular de un derecho real (propiedad o posesión, etc.) en su calidad de tal, y que dura, en relación con el obligado, en tanto subsista la expresada titularidad por lo que se dice que esta obligación es aquella en la que el deudor puede cambiar.

Obligatoriedad: calidad de obligatorio de un mandato, orden o disposición de un órgano de autoridad.

Obra pública: categoría programática que significa una etapa o parte de la construcción, conservación o modificación de los bienes inmuebles o de capital del gobierno.

Obras complementarias: se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

Obsolescencia curable: es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

Obsolescencia económica: el deterioro de la deseabilidad o vida útil resultante de factores externos a la propiedad, tales como fuerzas económicas o cambios en el entorno que afectan las relaciones de oferta y demanda en el mercado. La pérdida en el uso y el valor de una propiedad resultante de los factores de obsolescencia económica debe distinguirse de la pérdida en valor resultante del deterioro físico y obsolescencia funcional, ambos inherentes a la propiedad. Representa una pérdida de valor derivada de factores externos al bien valuado, tal como un mercado deprimido para el producto final manufacturado por la maquinaria o equipo. Estos factores generalmente corresponden a fuerzas externas negativas o cambios en las condiciones económicas propias del mercado en que se desarrolla la empresa. Es la pérdida de valor provocada por condiciones externas al bien.

Obsolescencia económica: es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

Obsolescencia funcional curable: la obsolescencia funcional que puede ser corregida o curada cuando el costo de reemplazo anticuado o inaceptable está por lo menos compensado por el aumento de utilidad anticipado, y por ende el aumento de valor, resultante del reemplazo.

Obsolescencia funcional incurable: la obsolescencia funcional que resulta de deficiencias o súper adecuación estructurales que el prudente comprador o propietario no tendría justificación de reemplazar, añadir o remover porque el costo para efectuar la cura sería mayor que el aumento anticipado en la utilidad resultante del reemplazo, adición, o remoción. Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

Obsolescencia funcional: menoscabo de la capacidad o eficiencia funcional. La obsolescencia funcional refleja la pérdida en valor causada por factores tales como sobrecapacidad, inadecuación y cambios en el arte del diseño, que afectan la propiedad o su relación con otras propiedades. La incapacidad de una estructura para realizar adecuadamente la función para la cual está siendo empleada actualmente.

Obsolescencia técnico funcional: es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.

Obsolescencia técnico/funcional: es la pérdida de capacidad del bien que afecta el valor, debido a avances tecnológicos o cambios en el diseño o proceso, a una sobrecapacidad, capacidad inadecuada o influencias similares dentro del departamento o proceso productivo en que se encuentra, o bien por su relación con otros bienes dentro de la propiedad de la empresa en cuestión, o por influencias negativas en el medio ambiente. Es la pérdida de valor debido a factores inherentes al bien mismo y a cambios en el diseño

Obsolescencia: una de las causas de la depreciación. Es el menoscabo de la deseabilidad y utilidad causada por nuevos inventos, cambios actuales en el diseño y procesos mejorados para la producción, o por los factores de influencia externa, que hacen la propiedad menos deseable y valiosa para el uso continuo. La obsolescencia puede ser económica o funcional.

Ocupación: modo de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que no tienen dueño.

Oferta: la afluencia de bienes y servicios que las firmas están dispuestas o pueden suministrar, a una estructura de precios determinada.

Oligopolio: es aquella situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.

Oneroso: contrato del cual se derivan provechos y gravámenes recíprocos.

Opinión de valor: proceso de estimar un valor, ya sea por un valuador o por cualquier persona capacitada, no necesariamente cumpliendo con las normas aplicables al caso.

Optimización: máximo grado de aprovechamiento en la administración de recursos.

Organismo descentralizado: institución definida por la ley orgánica de la administración pública federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituida con fondos o bienes provenientes de la administración pública federal; su objetivo es la prestación de un servicio público o social, la explotación de bienes o recursos propiedad de la nación, la investigación científica y tecnológica y la obtención o aplicación de los recursos para fines de asistencia o seguridad social.

Organismo público: término genérico con el que se identifica, a cualquier dependencia, entidad o institución de la federación que tenga o administre un patrimonio o presupuesto formado con recursos o bienes federales.

P

Papel o instrumento en que están escritas dichas cosas.

PARAMENTO: Es la fachada principal o pared exterior de los inmuebles que dan a la vía pública.

PARQUE NACIONAL: Área que por su flora, fauna, ubicación, configuración topográfica, belleza, valor científico, cultural, recreativo, ecológico, significación histórica, desarrollo del turismo, tradición u otras razones de interés nacional, se busca su preservación y se destinan al uso común mediante declaratoria expedida por el Ejecutivo Federal.

PARQUES LOCALES O DELEGACIONALES: Las áreas naturales localizadas en las delegaciones políticas del Distrito Federal con flora, fauna, topografía y otros atributos que por su valor para el equilibrio ecológico del Distrito Federal, se destinan al uso público.

PARQUES URBANOS: Las áreas verdes, naturales o inducidas de uso público, constituidas dentro del suelo urbano.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO: Bienes, muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna relacionados con esas culturas.

PATRIMONIO ARTÍSTICO: Bienes, muebles e inmuebles que revisten valor estético relevante, dadas sus características de representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales, técnicas utilizadas y otras análogas tales como obras pictóricas, grabados, dibujos, obras escultóricas y arquitectónicas, así como las obras o archivos literarios y musicales, cuya importancia o valor sean de interés para el arte.

PATRIMONIO CULTURAL: Conjunto de valores y formas de vida, materiales y espirituales de un grupo social a través de bienes muebles e inmuebles, y que sea declarado como tal, por disposición de la ley o por declaratoria específica.

Patrimonio familiar: bien de familia. Aquello que pertenece a una persona por razón de su patria, padres o antepasados.

PATRIMONIO HISTÓRICO: Bienes, muebles e inmuebles, creados o surgidos a partir del establecimiento de la cultura prehispánica en México, y que se encuentran vinculados con la historia social, política, cultural y religiosa del país o que hayan adquirido con el tiempo un valor cultural.

Peculado: así se les denomina a las sustracciones del erario realizada por aquél a quién está confiada su administración, para beneficio propio o de terceros.

PENDIENTES DE TERRENO: Inclinación respecto a la horizontal de la superficie del terreno. Se expresa en forma porcentual y se calcula como la relación entre la diferencia de elevaciones y la separación entre dos lugares del terreno.

Perentorio: calificación dada al término o plazo fatal, es decir, a aquel cuyo cumplimiento produce el efecto de exigir la facultad jurídica.

Perfil del valuador: la confiabilidad de una valuación depende de la competencia, experiencia e integridad del valuador, así como la validez y pericia con la cual procesa los datos pertinentes a una valuación. El perfil del valuador refiérase al conjunto de requisitos, condiciones, calificaciones conocimientos necesarios en educación, entrenamiento, estudio, práctica, experiencia y conducta a fin de que lo hagan capaz de llevar a cabo sus funciones debidamente.

Perito valuador: un perito es aquel valuador profesional con título y cédula certificado por el colegio de profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PERITO: Es la persona física que posee cédula profesional y que se encuentra reconocida como tal por el colegio o asociación de profesionistas respectivo, para emitir un juicio o dictamen en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Permuta: contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO: Es el instrumento que permite dar coherencia a las acciones del Sector Público, crear el marco para inducir y concertar la acción de los sectores social y coordinar las de tres niveles de gobierno.

PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL: Es la estructuración racional y sistemática de las acciones en la materia. Se concreta a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia para el Distrito Federal.

PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.

Planificación urbana: planificación de una futura comunidad, o la dirección y configuración de la expansión de una comunidad existente, de una manera organizada y con un diseño ordenado, tomando en cuenta las consideraciones de conveniencia para sus habitantes, tales como: condiciones ambientales, requerimientos sociales, facilidades culturales y recreacionales, diseño estético y factibilidad económica.

Plano catastral agrícola: comprende los estudios agrológicos para determinar la producción actual y la posible, los gastos que exige la misma y la fijación de la renta, teniendo presente no sólo la extensión de los inmuebles, sino la calidad y clase de cultivos de las tierras, los medios de comunicación, las condiciones agronómicas, el agua de que dispongan, etc.

Plano catastral: mapa que muestra los linderos de las subdivisiones terrestres, usualmente con los rumbos y longitudes de las mismas y las áreas de parcelas individuales, con el fin de describir y registrar los derechos de propiedad.

Plano: representación gráfica de una superficie, y mediante de un terreno, o de una planta o campamento, plaza, fortaleza o cualquier otra cosa semejante. Documento gráfico informativo o indicativo, complementado con elementos escritos que representan una realidad física o un proyecto determinado.

Planos manzaneros: los que elabora el catastro para cada manzana, con todas sus características.

Planta: una sección transversal horizontal de una estructura generalmente 1,20 mts. Por encima del piso que muestra el arreglo de los ambientes, ubicación de puertas, ventanas, etc. Puede también mostrar el sitio alrededor del edificio y los objetos en el mismo.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA): En términos generales es aquella parte de la población entre 12 y 65 años de edad cuyas condiciones físicas y de salud los capacita para proporcionar la mano de obra para la producción de bienes y servicios de índole económica o social; incluye a los empleadores, las personas que trabajan por cuenta propia, los trabajadores familiares no remunerados, los asalariados y a los desempleados.

POLÍGONO DE ACTUACIÓN: Superficie delimitada del suelo que se determina en los programas, a solicitud de la Administración Pública o de los particulares para llevar a cabo acciones determinadas.

POLÍTICA DE IMPULSO: Son aquellas aplicables a los centros urbanos y sistemas rurales que se consideran indispensables para asegurar el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento espacial. Este tipo de políticas supone concentrar gran parte de los recursos destinados al desarrollo urbano en un número reducido de centros de población o sistemas rurales, para asegurar un efectivo

estimulo a su crecimiento. En general corresponden a centros que presentan condiciones altamente favorables para el inicio o esfuerzo de un proceso de desarrollo acelerado y que permitan un crecimiento demográfico acorde con este desarrollo.

POLÍTICA DE REGULACIÓN: Aquellas que suponen la disminución del actual ritmo de crecimiento de algunos centros urbanos en los que la concentración está provocando problemas cada vez más agudos de congestión e ineficiencia económica y social. Estas políticas se orientan a rescatar recursos que permiten promover el desarrollo de otras áreas que cuentan con mejores condiciones.

POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO: Lineamientos que orientan la dirección y el carácter del desarrollo urbano de acuerdo con los objetivos de ordenación y regulación del área urbana. Existen tres tipos de políticas: 1. De crecimiento: control, densificación y orientación del área urbana en relación a su demografía y capacidad instalada de infraestructura, equipamiento y servicios públicos. 2. De conservación: preservar y aprovechar los espacios abiertos de uso público. 3. De mejoramiento: regular y propiciar la renovación de la estructura urbana.

POTENCIALIDAD DE DESARROLLO: Aprovechamiento que puede tener un inmueble, de conformidad con las alturas, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo; ésta se divide en la que determinan los Programas y en la potencialidad de desarrollo excedente.

Practica de los avalúos catastrales: atribución del catastro que consiste en la valorización de los predios en lo particular, con base en los valores unitarios, aprobados y la aplicación de las tablas de coeficientes.

Práctica valuatoria: es la práctica de la función de los valuadores que puede ser de tres maneras: avalúo, revisión de avalúos y consultoría.

Precio de liquidación: un precio forzoso si no se deja tiempo razonable para buscar un comprador.

Precio de mercado: es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

Precio de venta: el precio al cual una propiedad fue realmente vendida. Valor que pide el propietario de un bien para concretar su venta.

Precio mínimo de venta: es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

Precio tope: es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.

Precio: cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo. La cantidad de una cosa que se intercambia por otra.

Predio dominante: aquel en cuyo favor está constituida una servidumbre. Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.

Predio eriazo: también llamado erial

Predio inferior: el que se halla aguas abajo con respecto a otro.

Predio rustico: el que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal. El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a menesteres campesinos.

Predio sirviente: sirviente es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre. El que está gravado con cualquiera servidumbre en favor de alguien o de otro.

Predio suburbano: el ubicado en la periferia o próximo a la ciudad, en sector susceptible de urbanizar.

Predio superior: el que está aguas arriba de otro u otros.

Predio urbano: el ubicado en la ciudad, en sector urbanizado; comprende terreno y edificios. El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.

Predio: heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble. Terreno o edificio, rústico o urbano.

Predios catastrales: los que se encuentran inscritos en el catastro y de los que se tienen todos los

Predios colindantes: los que se encuentran contiguos al predio.

Predios comerciales: los que destinan para actividad comercial.

Predios comunales: los que pertenecen a comunidad agraria.

Predios construidos: los que tengan construcciones permanentes

Prescripción: medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso de tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley.

Principio de homogeneidad: cuando las propiedades en un área están dedicadas a los mismos usos o a usos distintos pero compatibles, los valores tenderán a ser mayores. La uniformidad absoluta en estilo o uso puede, sin embargo, tener un efecto desfavorable sobre el valor.

Principio de nivel de precios: los cambios en el nivel de precios en uno de los factores de producción modifican el punto de mayor rendimiento en la curva de ingresos crecientes y decrecientes. Por ejemplo, si suben los jornales, se intensifica la presión para mecanizar.

Principio de oferta y demanda: un principio de valuación que establece que el valor de mercado es determinado por la interacción de las fuerzas de la oferta y demanda en el mercado competitivo para la fecha de la valuación.

Principio de períodos crecientes y declinantes: condiciones utilizadas en la práctica valuatoria, se basa en las siguientes etapas: integración, equilibrio, desintegración y renovación de un bien.

Principio de precio de mercado: el precio de mercado tiende a ser el mejor indicador del grado existente de equilibrio entre la oferta y la demanda con respecto a un tipo particular de uso, en un tipo particular de mercado a causa del carácter extremadamente local de los mercados de bienes inmuebles. En mercados activos donde el incremento de población e ingresos crean una gran demanda de propiedades, los precios hacen que se cambien los usos de las diversas unidades en demanda, hasta que se suplan nuevas unidades en respuesta a los beneficios más altos que se están obteniendo en las unidades existentes.

Principio de predicción: el conocimiento y experiencia del valuador deben ser lo suficientemente actualizados a fin de permitir visualizar el futuro.

Principio de proporcionalidad: del concepto de rendimiento decreciente se deriva un concepto de proporcionalidad que dice que para cualquier parcela dada hay una combinación de capital, materiales, mano de obra y coordinación y administración que producirá el beneficio más alto. Por ejemplo, a un valuador le puede ser preguntado si un edificio de apartamentos debería proveer estacionamiento para los inquilinos. Si los costos adicionales de este servicio pueden ser recobrados por medio de alquileres adicionales, entonces deberían proveerse, si los alquileres adicionales no significan una desventaja competitiva.

Principio de sobre y subdimensionamiento: este principio afirma que para una propiedad con un uso y localización particular existe una dimensión física óptima a partir de la cual el sobredimensionamiento de la mejora no aumentaría su valor y el subdimensionamiento lo disminuiría.

Principio de sustitución: es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. Un principio de valuación que establece que un comprador prudente no pagaría más por una propiedad que el costo de adquirir un sustituto igualmente deseable en el mercado abierto. El principio de sustitución presume que el comprador considerará las alternativas basándose en su información acerca de aquellas alternativas y que el tiempo no es un factor significativo. La sustitución puede asumir la forma de la compra de una propiedad existente con la misma utilidad o de adquirir una inversión que producirá un flujo de renta de la misma envergadura, con el mismo riesgo que el involucrado en la propiedad en cuestión.

Principio de uso consistente: un bien inmueble en transición a otro uso no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro para las mejoras.

Principio de utilidad: el valor es proporcional al uso mejor y más productivo a largo plazo de una propiedad. Esta es la base del enfoque de renta. Su medida es el valor presente del derecho a recibir los beneficios netos futuros de una propiedad.

Principio del precio y la localización de monopolio: cualquier localización en particular, tiende a demandar un precio más alto que cualquier otra localización cuando la densidad de población a su alrededor aumenta el ingreso continúa o se incrementa. La localización es importante porque las propiedades no pueden ser llevadas a los sitios donde son necesitadas sino que tienen que ser erigidas en esos sitios. Si la necesidad por un tipo en particular de propiedad declina, a causa de una disminución de población o si la habilidad de la población para usar propiedades declina, el valor de la propiedad disminuirá. Sin embargo, un precio completo de monopolio no es posible porque otros terrenos, de accesibilidad comparable servirán, a menudo como sustitutos razonables cuando el precio del terreno privilegiado sea tan alto que justifique los costos adicionales de una localización menos conveniente.

Principio del tiempo: el valor es un concepto dinámico que cambia con el tiempo, primordialmente debido a cambios en las relaciones de la oferta y la demanda, movimientos de población, las modas, las condiciones de los negocios y una variedad de otras cosas que son todas parte de una dinámica economía de libre empresa. Por esta razón, los estimados de valor deben siempre relacionarse a un período específico de tiempo.

Principio del uso mejor y más productivo: en el VIII congreso panamericano de valuación celebrado en san Juan de puerto rico, del 11 al 20 de septiembre de 1970, se recomendó aceptar como definición de este principio la propuesta en la ponencia presentada por el ing. Santiago Briceño y el ing. Rubén Darío González y que es la siguiente: "el uso ilegal factible más beneficioso para el momento de la valuación capaz de producir demanda y máximo rendimiento neto correspondiente a la tierra durante el mayor tiempo posible". Las características que determinan el concepto del uso mejor y más productivo son las siguientes: a) el uso debe ser legal o reglamentado, b) el uso debe ser beneficioso, e) el uso debe ser factible, es decir, no especulativo o supuesto, d) el uso debe ser tal que rinda a la tierra el mayor ingreso neto a una tasa de capitalización adecuada, e) el uso debe ser tal que produzca dicho ingreso por el mayor tiempo posible, f) el uso debe tener demanda.

Principios de valuación: los principios económicos o leyes acerca del valor aplicables en la valuación de bienes raíces.

Procedimiento de nacionalización administrativa: consiste en incorporar al patrimonio inmobiliario federal el inmueble susceptible de ser nacionalizado, previa declaratoria de nacionalización suscrita por el presidente de la CABIN para su publicación en el diario oficial de la federación. Esta forma de incorporación procede cuando: a) el inmueble no esta inscrito en el registro público de la propiedad local a favor de una determinada persona, y no hay afectación de colindantes.

Procedimiento de nacionalización judicial: consiste en incorporar al patrimonio inmobiliario federal el inmueble susceptible de ser nacionalizado, previa emisión de la declaratoria de nacionalización suscrita por el presidente de la comisión de avalúos de bienes nacionales.

Proceso de la valuación: un análisis sistemático de los factores que inciden en el valor de un inmueble.

Proceso residual: una técnica del enfoque de la renta usado para estimar el valor de la tierra y/o del edificio, tal como se indica por la capitalización de la renta neta residual atribuible al mismo.

Proceso: conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, administrativos y legislativos.

Producto interno bruto: es la suma del valor de todos los bienes y servicios finales producidos por un país durante un año.

Profesional consultor: el profesional consultor es un profesional colegiado en ejercicio legal privado de la profesión con un conocimiento técnico, con una experiencia y una integridad que le permite ejercer éticamente la profesión.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL: Es el instrumento de planeación, para definir el curso de las acciones que siguen al impacto de fenómenos destructivos en la población, sus bienes y entorno; forma parte del Programa General de Protección Civil del Distrito Federal.

PROGRAMA DELEGACIONAL: El que establece para cada Delegación, la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal.

PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL: Es el que determina la estrategia, política y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal, así como las bases para expedir los programas delegacionales y los parciales de desarrollo urbano.

Programa operativo anual (poa): instrumento que traduce el lineamientos generales de la planeación nacional del desarrollo económico y social del país, en objetivos y metas concretas a desarrollar en el corto plazo, definiendo responsables, temporalidad y especialidad de acciones, para lo cual se asignan recursos en función de las disponibilidades y necesidades contenidas en los balances de recursos humanos, materiales y financieros.

PROGRAMA PARCIAL: Establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas menores contenidas en las delegaciones. Los programas parciales tienen un carácter especial derivado de ordenación cronológica anticipada de a las condiciones particulares de algunas zonas o áreas de la ciudad y de algunos poblados en suelo de conservación.

PROGRAMACIÓN: Acciones a realizar para alcanzar metas y ordenar prioridades; destinar los recursos humanos, materiales y asignar los recursos financieros necesarios, definir los métodos de trabajo por emplear; fijar la cantidad y calidad de los resultados; determinar la localización de las obras y actividades y sus fechas de ejecución.

PROGRAMAS SECTORIALES: Los que determinan la estrategia, política y acciones generales de los diversos sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial: las reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio natural y equipamiento urbano.

Promotor: empresa dedicada a la comercialización y desarrollo de vivienda, que es nuestro cliente en el crédito para la construcción de las viviendas y/o es el medio para otorgarles financiamiento de largo plazo a los clientes interesados de adquirir la vivienda que el construye.

Promovente: se entiende como la entidad o dependencia de la administración pública federal que tiene interés en un bien y que promueve o solicita el servicio de valuación, justipreciación o consultoría ante la CABIN.

PRONÓSTICO: Previsión probabilística del futuro, con un nivel de confianza relativamente alto; enunciación del probable desarrollo de los hechos, en un plazo determinado, a partir de la concreción de las acciones de la programación.

Propiedad agrícola: tierra mejorada o no que está dedicada o disponible para la producción de cultivos y de otros productos del suelo, tales como frutas y madera así como para la cría de ganado.

Propiedad base (E.U.A.): las tenencias privadas de un ganadero, bien sea en tierras tenidas en propiedad, fuentes de agua, o propiedad alquilada, que se usa como la base requerida para la entrega de un permiso de pasto en dominios públicos.

Propiedad comercial: bienes inmuebles adquiridos como inversión excepto edificios de vivienda, proyectos de vivienda y otras unidades habitacionales incluyendo almacenes y tiendas y facilidades recreacionales asociadas a éstas.

Propiedad común: tierras generalmente, o un espacio de terreno, considerado como la propiedad del público en el cual todas las personas disfrutan de iguales derechos.

PROPIEDAD COMUNAL: Son aquellas tierras, bosques y aguas de una comunidad agraria atribuidas por el Estado con las limitaciones que la Constitución establece, a rancherías, pueblos, congregaciones, precisamente para ser explotadas en común y que son de carácter inalienable, inembargable e imprescriptible.

Propiedad conmensurable: Dícese de una propiedad sujeta a medida o valuación.

Propiedad corpórea: propiedad tangible.

Propiedad de dominio absoluto: una propiedad por herencia, una propiedad vitalicia, o una propiedad durante la vida de una tercera persona.

Propiedad de predios: derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre sus bienes inmuebles.

Propiedad de recursos naturales: una propiedad que involucro primordialmente recursos recuperables o adaptables de la naturaleza que pueden ser o son susceptibles de ser explotados comercialmente. Propiedad que contiene depósitos de material valioso acumulado por la naturaleza, tales como rocas, arena, grava o arena, petróleo, gas, carbón y minerales metálicos. La empresa que utiliza estos recursos se conoce como una industria extractiva.

Propiedad de utilidad pública: una propiedad dedicada a la producción de bienes o servicios de consumo general de la comunidad, usualmente a nivel de un monopolio o casi monopolio con o sin beneficios de franquicia y de ordinario bajo alguna forma de regulación y control gubernamental.

PROPIEDAD EJIDAL: Propiedad de interés social, creada en el artículo 27 Constitucional para campesinos mexicanos por nacimiento, constituida por las tierras, bosques y aguas que el Estado les entrega gratuitamente en propiedad inalienable, intransmisible, inembargable e imprescriptible, sujeto su aprovechamiento y explotación a las modalidades establecidas por la ley, bajo la orientación del Estado, en cuanto a la organización de su administración interna; basada en la cooperación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos mediante el trabajo de sus en propio beneficio.

Propiedad en monopolio: una propiedad usada por una empresa, que por medio de una franquicia, licencia, regulación, etc., tiene el derecho exclusivo de llevar a cabo dicha empresa.

Propiedad en reversión: el residuo de unos bienes que revierten al otorgante, para comenzar su posesión después de la terminación de algún contrato sobre derechos particulares otorgados por él.

Propiedad horizontal: propiedad inmueble en la cual los pisos o partes del piso de un edificio son susceptibles de aprovechamiento independiente, pertenecen a diferentes dueños y los elementos del mismo, necesarios para su uso y disfrute, pertenecen a todos, en copropiedad no pudiendo éstos en ningún caso, ser objeto de división.

Propiedad industrial: tierra o terrenos y mejoras adaptables para uso industrial. Idealmente, es una combinación de tierra, mejoras y maquinarias que han sido integradas en una unidad funcional diseñada para el ensamblado, procesamiento y manufactura de productos terminados o parcialmente terminados a partir de materias primas o partes fabricadas, tales como factorías; o una combinación similar diseñada para rendir servicios, tales como lavanderías, tintorerías, almacenes de depósitos; o para la producción de recursos naturales, tales como pozos petroleros.

Propiedad inmueble: es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos inherentes a los bienes raíces. Véase bienes inmuebles

Propiedad institucional- propiedad de carácter público poseída y operada por organizaciones sin fines de lucro o el gobierno, tales como hospitales, orfanatos, establecimientos educativos, establecimientos correccionales, museos, etc. El término se extiende frecuentemente para incluir las propiedades de operación privada tales como bancos, compañías de seguro, etc.

Propiedad inversión: una propiedad que es en sí una empresa consistente en todos los activos tangibles e intangibles agrupados y desarrollados como una sola unidad de utilidad para arrendamiento total o parcial a terceros. Un tipo de bienes raíces que se compra normalmente en expectativa de una renta neta anual y/o utilidades por ventas de bienes.

Propiedad operativa: cualquier propiedad que pueda ser razonablemente necesaria para ser usada en la operación y conducción de la clase o clases particulares de negocios en los cuales dicha propiedad es empleada.

Propiedad personal: generalmente, artículos muebles; o sea, aquellos no permanentemente fijados y formando parte de los bienes raíces. Al deducir si una cosa es o no una propiedad personal o un bien raíz, se deben considerar usualmente (1) la manera en la cual es anexado; (2) la intención de la parte que hizo la anexión, es decir, para dejarla permanentemente o removerla en alguna oportunidad; (3) el objeto para el cual los predios son usados. Generalmente, y con excepciones, los artículos permanecen como propiedad personal si pueden ser removidos sin serios daños tanto al bien raíz como al artículo mismo. Es un concepto legal que se refiere a todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de los bienes que no son un bien raíz. También se conoce como "bien mueble".

PROPIEDAD PRIVADA: Derecho real que tiene un particular, persona física o moral, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no perjudique a la colectividad.

PROPIEDAD PÚBLICA: Derecho real ejercido que asiste a las entidades públicas con personalidad jurídica propia, sobre bienes del dominio público, con las características de ser inalienable, inembargable e imprescriptible.

Propiedad raíz: los bienes inmuebles ubicados en el territorio de la entidad.

Propiedad recreacional: los tipos de propiedades ubicadas en áreas de recreo o dedicadas a usos recreacionales, públicas o privadas.

Propiedad rentable: un tipo de propiedad cuyo objeto primordial es de producir una renta monetaria.

Propiedad residencial: una propiedad consistente en una parcela de terreno con o sin mejoras dedicada o disponible para ser usada primordialmente como lugar de vivienda, tal como viviendas unifamiliares, multifamiliares, apartotel, hoteles, moteles, pensiones, etc.

Propiedad ribereña: terreno adyacente a una extensión de agua. La parte de una comunidad que es así adyacente. En bienes raíces, el término es usado para distinguir las propiedades así ubicadas de las propiedades en general.

Propiedad substituta: es la propiedad comparable a la propiedad sujeto.

Propiedad sujeto: es la que es objeto de valuación.

Propiedad tangible: véase bienes tangibles.

Propiedad vitalicia: un interés en una propiedad con el derecho de uso o disfrute limitado a la propia vida del dueño o la vida de otro.

Propiedad: cualquier bien que puede ser legalmente adquirido o poseído que puede tener, pero no necesariamente tiene, valor.

Propiedad: es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee.

Propiedades para fines especiales: una propiedad dedicada o disponible para utilización para un fin especial, tal como una casa de club, una propiedad religiosa, un museo público, una escuela pública, etc. También incluye otros edificios que tienen valor tales como hospitales, teatros, etc., que no pueden ser convertidos a otros usos sin una gran inversión de capital.

Propietario.: persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa y especialmente sobre bienes inmuebles.

Propósito de un avalúo: es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

Protocolizar: asentar en el protocolo las escrituras públicas y actas que el notario autoriza.

Publicación de una ley: inserción en el diario oficial del estado de la ley promulgada para el conocimiento de los obligados a su cumplimiento o aplicación. Las leyes son obligatorias hasta que se publican.

Punto de equilibrio: es el punto de producción en el que los ingresos y los costos son iguales: en otras palabras, una combinación de ventas y costos que da como resultado la operación de un negocio sin producir utilidad ni pérdida.

R

Rancho: vivienda, en general temporal y misera.

Rango: la región o área sobre la cual se encuentra, se distribuye u ocurre algo.

RECICLAMIENTO: Acción de mejoramiento, que implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla.

Recurso de inconformidad: es mediante el cual los interesados podrán interponer, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en el boletín registral y ante el director general, recurso en contra de la calificación que suspende o deniega la inscripción del servicio registral y es realizada por el registrador y confirmada por el área jurídica.

RECURSOS NATURALES: Elementos que existen en forma natural en un territorio específico. Se clasifican en renovables, que pueden ser conservados o renovados continuamente mediante su explotación racional (tierra agrícola, agua, fauna, bosques); y no renovables, que son aquéllos cuya explotación conlleva su extinción (mineral y energética de origen mineral)

REDENSIFICACIÓN: Proceso para incrementar la población de un área o zonas del Distrito Federal en función de variables, tales como la dotación de infraestructura y equipamiento: servicios establecidos, intensidad de uso. Se incorpora como parte de la planeación urbana y surge de los programas de desarrollo, según los usos establecidos en los programas, para alcanzar condiciones de mejoramiento para la población y mejor uso de los servicios públicos.

Reemplazo: la sustitución de un activo de capital que se ha agotado o que ya no es adecuado por uno que es fundamentalmente del mismo tipo o utilidad.

Reevaluación: es la acción de incrementar el valor de una moneda con respecto a su anterior tipo de cambio. También se pueden reevaluar los activos de las empresas, con fines fiscales y financieros.

Refinanciamiento (refinancing): el proceso de pagar un préstamo con el capital de un préstamo nuevo respaldado por la misma propiedad.

REGENERACIÓN URBANA: Reposición de elementos urbanos deteriorados, substituyéndolos para cumplir adecuadamente una función urbana; se aplica básicamente en áreas totalmente deterioradas o zonas de tugurios e involucra reestructuración del esquema funcional básico.

Régimen de propiedad: conjunto de disposiciones legales que establecen la extensión, el objeto, el contenido de la propiedad, la protección de que goza y los medios para constituirarla.

Régimen: sistema o forma de posesión de bienes. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

REGIÓN: Porción de territorio que presenta homogeneidad con respecto a sus componentes físicos, socioeconómicos, culturales y políticos en base a los cuales se considera como un sistema parcial.

Registrador: servidor público auxiliar en la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos que se presenten para su inscripción y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Registro público de la propiedad federal: institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del gobierno federal; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; los títulos que la ley ordene que sean registrados.

Reglamento: disposición legislativa por el poder ejecutivo en uso de sus facultades constitucionales para hacer cumplir los objetivos de la administrativa federal. Su objeto es aclarar, desarrollar o explicar los principios generales contenidos en la ley a que se refiere para hacer más asequible su aplicación.

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA: Proceso administrativo por medio del cual se atribuye a alguien la posesión de una porción de territorio mediante un título legalmente expedido por la autoridad competente.

Regularización de la tierra: puesta en orden de la tenencia de la tierra, una vez que se ha establecido quien es su legítimo propietario, expedir los documentos legales que certifiquen dicha posesión.

Rehabilitación: la restauración de una propiedad a una condición satisfactoria sin cambiar la planta, la forma o estilo.

REHABILITACIÓN: Obras mayores en las que se precisa de la participación de un profesional de la construcción; su principal objetivo recuperar el valor de uso y financiero del inmueble propiciando la recuperación de sus espacios y de la función estructural de sus elementos en base a un uso adecuado.

Reivindicación: facultad que compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, para que se declare judicialmente quien el dominio de ella y para que, en virtud de tal declaración, se le entregue con sus frutos accesiones, en los términos prescritos por el código civil.

RELOTIFICACIÓN: Es la agrupación de los inmuebles comprendidos en un polígono sujeto a mejoramiento, para una nueva división, ajustada a los programas.

Rematar: acabar, finalizar una obra. Lo que en las edificaciones se sobrepone para coronarlas o adornar su parte superior. Véase subasta.

Rendimiento: producto o utilidad que rinde o da una cosa.

Renta base: la renta mínima estipulada bajo un contrato de arrendamiento a porcentaje.

Renta bruta efectiva: véase ingreso bruto efectivo.

Renta de arrendamiento: véase alquiler.

Renta de la finca: la suma de los productos anuales de las ventas, ingresos misceláneas, aumento en el inventario y el valor que representa la manutención del operador y su familia y el salario de los trabajadores contratados.

Renta de mercado: la renta más probable que una propiedad podría producir en el mercado, abierto, representada por los alquileres que corrientemente están siendo pagados por un espacio similar para la fecha efectiva de la valuación. Este término se prefiere al término

renta económica que ha sido tradicionalmente usado en el análisis de valuación, aun cuando ambos se continúan considerándose sinónimos.

Renta de operación: la renta derivada de la operación general de un negocio. No es sinónimo con la utilidad neta, sino que indica más bien una etapa en la cuenta de pérdidas y ganancias en la que todos los costos directos de operación y todos los ingresos directos de operación han sido tomados en cuenta y nada más.

Renta económica: en economía, es el pago en exceso por encima del necesario para poner la propiedad en el mercado, o para atraer cualquiera de los factores de producción a generar beneficio.

Renta neta: en general, se entiende por renta neta el beneficio que queda después de descontar a la renta bruta todos los costos de operación, impuestos, intereses, depreciación, alquileres, reservas por agotamiento y reservas para posibles pérdidas.

Renta ordinaria: la renta que está sujeta a impuestos sobre la renta a la tasa regular para el contribuyente, a diferencia de la renta por ganancias de capital que en algunos países puede ser gravable a una tasa inferior.

Renta real: la que se debe pagar por el goce o disfrute de un bien inmueble, que se encuentra arrendado.

REORDENACIÓN URBANA: Proceso fundamentado en los Programas de Desarrollo Urbano que tiene como finalidad la reestructuración urbana en el régimen de tenencia de la tierra en el uso, el control del suelo: la estructura de comunicaciones y servicios; la conservación, el mejoramiento y la remodelación y regeneración de elementos y tejidos urbanos fundamentales; la preservación ecológica y la orientación del desarrollo futuro de la ciudad hacia zonas determinadas por el Programa General.

Reparaciones: los gastos corrientes de cualquier clase para el mantenimiento general de la propiedad, en la medida de lo posible, en su condición y eficiencia original, si la renovación de ninguna parte sustancial de la misma (por ejemplo, reemplazo), o cambio en la forma o materiales del edificio. Generalmente todas las reparaciones necesarias son emprendidas durante el período de alrededor de un año. Esto puede incluir la renovación de pequeñas partes de cualquier unidad de una planta.

RESERVA ECOLÓGICA: Área constituida por elementos naturales, cuyo destino es preservar y conservar condiciones de mejoramiento del medio ambiente.

RESERVA TERRITORIAL: Área que por determinación legal y con base en los Programas será utilizada para el crecimiento de la ciudad o de los centros de población.

Residencial: tipo de viviendas cuyo valor se encuentra entre las 392,001 y 800,000 Udis.

Residual: la cantidad dejada al final de un proceso.

Resolución: forma de dejar sin efecto una relación jurídica contractual, ya sea por disenso de las partes, por causa de no cumplimiento de la prestación o por la excesiva onerosidad de ésta.

Responsable inmobiliario: persona designada en cada institución del sector público para representarla ante el sistema nacional de información inmobiliaria.

RESTAURACIÓN: Es el conjunto de obras tendientes a la conservación de un monumento histórico o artístico, realizadas con base en sus características históricas, constructivas, estéticas, funcionales y normales para devolverle su dignidad original.

Restitución in integrum: beneficio en virtud del cual una persona que ha recibido daño o lesión en su patrimonio puede alcanzar, que las cosas se repongan el estado o situación jurídica en que se encontraban con anterioridad al momento en que se produjo dicho daño o lesión.

RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN: Limitación impuesta por las normas asentadas en los Programas Delegacionales, a los predios urbanos y rurales, que determina una prohibición para construir en determinadas áreas.

RESTRICCIÓN DE USO: Limitación impuesta por las normas asentadas en los Programas, a los predios urbanos y rurales, con prohibición para establecer en ellos, particularmente en suelo de conservación, usos o actividades distintos a los contemplados en las disposiciones legales de los propios programas y de la Ley de Desarrollo Urbano.

RESTRICCIÓN: Limitación y condición que se impone, por la aplicación de una ley al uso de un bien, para destinarlo total o parcialmente a obras, de acuerdo con los planes o programas vigentes.

RIESGO: Probabilidad de siniestro, con pérdidas de vidas, personas heridas, propiedad dañada y actividad económica detenida, durante un periodo de referencia en una región dada, para un peligro en particular. Riesgo es el producto de la amenaza y la vulnerabilidad. Está clasificado en bajo, medio y alto.

Rural: relativo al campo, en distinción de la ciudad, en contraste a urbano o suburbano.

Rurbano- ni rural ni urbano, pero que tiene características de ambos.

Rústico: relativo al campo.

S

SDI: salario diario integrado.

SECDAM: secretaría de contraloría y desarrollo administrativo. Dependencia del ejecutivo federal con atribuciones para controlar, vigilar y dar seguimiento al sistema de control y evaluación gubernamental, inspeccionar el ejercicio del gasto público federal y su congruencia con los presupuestos de egresos; conducir la política inmobiliaria de la administración pública federal, salvo los que están fuera de su competencia, administrar los inmuebles de propiedad federal, regular la adquisición, arrendamiento, enajenación, destino o afectación de los inmuebles federales, expedir normas técnicas, autorizar y, en su caso, proyectar, construir, rehabilitar, conservar o administrar edificios públicos, llevar el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente.

SECTOR ECONÓMICO: Actividades semejantes en que se divide el conjunto de la economía, (ver: Sector Primario, secundario y terciario).

SECTOR PRIMARIO: Comprende las actividades que dan el primer uso y hacen la primera transformación de los recursos naturales (agricultura, actividades extractivas, pesca, etc.).

SECTOR PRIVADO: Aquella parte del sistema económico cuyos recursos, bienes o decisiones son propias de los particulares.

SECTOR PÚBLICO: Parte del sistema económico u órganos institucionales que integran el gobierno o se hallan bajo su control directo, y que le permiten intervenir de diversas maneras en el proceso socioeconómico del país incluso producir y distribuir bienes y prestar servicios públicos. Está compuesto por una gran variedad de entidades, cuyas transacciones ejercen una influencia de primera magnitud en la economía nacional. El sector público tiene también una clasificación administrativa: I) la que comprende a la administración pública centralizada (secretarías y departamentos de estado) y II) la paraestatal, constituida por organismos descentralizados (empresas de participación estatal, instituciones crediticias, fideicomisos, etc.).

SECTOR RURAL: Conjunto de actividades económicas del suelo de conservación cuyo objetivo principal es el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

SECTOR SECUNDARIO: Abarca las actividades mediante las cuales los bienes son transformados (industria, minería, construcción, energía, etc.).

SECTOR SOCIAL: Está compuesto por las actividades y funciones propias de las organizaciones, asociaciones, sindicatos, ejidos, comunidades y demás sociedades colectivas cuyas actividades propiedad y resultados económicos pretenden satisfacer necesidades directas de los trabajadores y de sus familias.

SECTOR TERCIARIO: Está integrado por las actividades económicas que sirven a la producción con organización, métodos, sistemas y tecnología, sin agregar materiales a los bienes producidos.

SERVICIOS PÚBLICOS: Actividades controladas para asegurar, de una manera permanente, regular, continua y sin propósitos de lucro, la satisfacción de una necesidad colectiva de interés general sujeta a un régimen especial de Derecho Público para lo que se atribuye al gobierno la facultad directa de organizar, operar y prestar tales servicios que sin embargo, pueden concesionarse por tiempos definidos para que los presten los particulares. (Agua potable, alcantarillado, teléfonos, alumbrado, energía eléctrica, transporte, recreación, enseñanza, salud, comercio, administración, etc.).

SERVIDUMBRE DE PASO: El propietario de un inmueble sin salida a la vía pública enclavado entre otros ajenos, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para el aprovechamiento de aquélla, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasionare.

SISTEMA DE PROTECCIÓN CIVIL: Conjunto orgánico y articulado de estructuras, relaciones funcionales, métodos, procedimientos y programas, que establece y concierta al Gobierno del Distrito Federal con las organizaciones de los diversos grupos sociales y privados a fin de efectuar acciones corresponsales en cuanto a la prevención, mitigación, preparación, auxilio, restablecimiento, rehabilitación y reconstrucción en caso de riesgo, emergencia, siniestro o desastre.

Sistema Nacional de Información Inmobiliaria: base de datos que interrelaciona la información del inventario inmobiliario federal, los registros de la propiedad pública federal, el catastro de la propiedad federal y la demás información relativa al patrimonio inmobiliario federal.

Subastar: vender, arrendar o contratar de otra forma mediante subasta.

SUBCENTRO URBANO: Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos.

Subcontratista: persona que, a precio fijo o a destajo, se encarga de la realización de una parte separada del trabajo confiado en conjunto a un empresario principal.

SUBDIVISIÓN: Partición de un terreno que no requiera la apertura de una vía pública. Asignaciones que el gobierno federal otorga para el desarrollo de actividades prioritarias de interés general, a través de las dependencias y entidades a los diferentes sectores de la sociedad, con el propósito de: apoyar sus operaciones; mantener los niveles en los precios; apoyar el consumo, la distribución y comercialización de los bienes; motivar la inversión; cubrir impactos financieros; así como para el fomento de las actividades agropecuarias, industriales o de servicios. Estos subsidios se otorgan mediante la asignación directa de recursos o a través de estímulos fiscales.

Substancias peligrosas: en el contexto de una valuación, cualquier material que se encuentra dentro, alrededor o cerca de la propiedad que está siendo valuada que tiene suficiente forma, cantidad y biodisponibilidad para crear un impacto negativo sobre el valor de mercado de la propiedad.

Suburbano: relativo al área adyacente o próxima a una ciudad; comprende comunidades residenciales con sus desarrollos comerciales e industriales conexos y que están económica y socialmente ligadas a la ciudad.

Sucesión: sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

SUELO DE CONSERVACIÓN: Los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y de la zona rural, también, aquél cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Comprende fundamentalmente el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.

SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el Programa General para el suelo de conservación.

SUELO: Tierra, territorio superficial considerado en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o distingue, según su ubicación, como suelo urbano y suelo de conservación.

TABLA DE USOS: La tabla situada en los Programas en la que se determinan los usos permitidos y prohibidos para las diversas zonas, (véase zonificación).

Tasa de depreciación: es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

Tasa de descuento: es una proporción entre la renta neta anual y el valor o precio de venta de una propiedad.

Tasa de interés real: es aquella que gana el capital por arriba de la tasa de inflación.

Tasa de interés: el tipo de rendimiento de la inversión sin importar e independientemente de cualquier recuperación de capital recibida o exigida por el inversionista. Específicamente, la tasa sobre dinero dado en préstamo. Es el costo que tiene el dinero en un periodo determinado de tiempo. Se expresa en forma porcentual.

Técnica residual de la tierra: una técnica de valuación que presume que la renta puede ser dividida entre la tierra y las mejoras y que el residuo sobre la tierra puede entonces ser capitalizado en valor. Típicamente, el edificio es valorado independientemente de la tierra, y la renta anual sobre el valor del edificio (rendimiento de la inversión y provisión para la recuperación del capital) es deducida de la renta neta de operación anticipada de la propiedad (la tierra y el edificio). El monto residual se dice atribuible a la tierra y se capitaliza a la tasa de riesgo (descuento) apropiada para indicar el valor de la tierra. Para nuevas estructuras, el valor asignado a la edificación es el costo, que no asume ninguna depreciación acumulada y la construcción a un costo actual apropiado. Si es razonablemente nueva y está sujeta a una depreciación mínima que puede ser satisfactoriamente estimada, el valor asignado es el valor depreciado para la fecha de la valuación.

Técnica residual de la propiedad: una técnica de capitalización en la cual la renta neta de operación se considera atribuible a la propiedad como un todo más bien que dividida entre componentes de tierra y edificios. En la capitalización de anualidades, esta técnica involucro el cálculo del valor presente de un flujo de ingresos al cual se añade el valor presente de una reversión para el momento de su presunta terminación.

Técnica residual del edificio: es el proceso de estimar el valor presente de las mejoras por medio de un proceso en el cual: 1) el rendimiento atribuible a la tierra, valuado independientemente del edificio, se deduce de la renta neta de operación, y 2) esta renta residual, que representa el rendimiento del edificio (incluyendo la recuperación) es capitalizarla para indicar el valor del edificio.

TENENCIA DE LA TIERRA: Acción de poseer físicamente una superficie de tierra determinada. Puede suceder que el propietario sea poseedor de la tierra y que ambas calidades coinciden en una misma persona; o bien el poseedor ostente sólo esta calidad llegando con el tiempo a adquirir la propiedad por cualesquiera de los medios que señalen las leyes, tales como la herencia, la prescripción positiva, la donación, etc.

Tercero registral: es aquella persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso de quien aparece, como su titular en el registro público de la propiedad y de comercio.

Terreno baldío: terrenos de la nación que no ha salido de su dominio por títulos, ilegalmente extendido y que no ha sido deslindando ni medidos.

Terreno elevado: parcela colindante a una con derechos ribereños; se refiere a un dueño siguiente al derecho de agua de un dueño ribereño.

Terreno: es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo.

Terrenos áridos cerriles: terrenos estériles, ásperos o accidentados ó inútiles para los fines de agostadero.

Terrenos de agostadero: el que no siendo de cultivo, se dedica a la cría de ganado por sus condiciones propias al contar con aguajes permanentes y pastos.

Terrenos de greña ó breña: terrenos en estado natural, no trabajados.

Terrenos de riego: los que en virtud de obras artificiales disponen de agua suficiente para sostener de un modo permanente los cultivos propios de la región, con independencia de la precipitación pluvial.

Terrenos de temporal: los que tienen humedad necesaria para que los cultivos propios de la región, se desarrollen durante su ciclo vegetativo y cuya agua provenga exclusivamente de la precipitación pluvial.

Terrenos forestales: los que se encuentran poblados de árboles en espesura tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

Terrenos mineros: los que por condiciones naturales son susceptibles de explotación minera.

Terrenos nacionales: tienen esta calidad los terrenos baldíos deslindados y medidos: los provenientes de demasías cuyos poseedores no los adquieren y los que recobre la nación por virtud de nulidad de títulos que respecto de ellos se hubieran otorgados.

Tierra: en un sentido económico, uno de los principales factores de producción, usualmente sin bien material económico que es suplido por la naturaleza sin la ayuda del hombre. El término puede incluir no sólo la superficie de la tierra, tanto la tierra como el agua, sino también cualquier cosa anexa a ella.

Título de propiedad: documento que acredita la propiedad de bienes o derechos.

Topografía: técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.

Tracto sucesivo: principio registral que establece que para que haya lugar a una anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene base aquella, esté previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previo de inscripción.

Transacción: contrato en virtud del cual las partes, mediante recíprocas concesiones, ponen término a una controversia presente o previenen una futura.

TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD: El acto por el cual el Gobierno del Distrito Federal transmite total o parcialmente la potencialidad de desarrollo excedente de un inmueble emisor hacia un inmueble receptor, de acuerdo con los Programas, mediante aportaciones al fideicomiso correspondiente, para ser aplicadas en el rescate, restauración, salvaguarda o mantenimiento de los inmuebles y sitios patrimoniales, a los que se refiere la fracción V del artículo 3o. de la Ley de Desarrollo Urbano; también puede aplicarse a la protección o saneamiento de áreas de valor ambiental.

TRÁNSITO: Desplazamiento de vehículos y/o peatones a lo largo de una vía de comunicación en condiciones relativas de orden, eficiencia, seguridad y confort: se la califica de urbano, suburbano, regional, local y nacional.

Transmisión en ejecución de fideicomiso: transmisión de la propiedad de un inmueble que se encuentra sujeto a un fideicomiso traslativo de dominio.

TRANSPORTE: Traslado de personas y/o mercancías de un lugar a otro. Por su alcance es: Urbano,

TRAZA URBANA: Estructura básica de una ciudad o parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para un medio urbano existente o en proyecto.

U

Ubicar: situar en determinado espacio o lugar. Establecer el lugar físico en que se encuentra algo. En la cédula catastral de inmuebles federales la ubicación comprende: entidad federativa, localidad, delegación, municipio y la dirección del inmueble.

Udis: unidad de referencia que emite de banco de México en la cual se ve reflejada la inflación ó deflación del peso. Unidad de inversión. Es una unidad de cuenta que absorbe la inflación. Su precio se publica quincenalmente, los días 10 y 25 de cada mes, en el diario oficial de la federación.

Urbanización planeada (planned unit development): una urbanización comprensiva que abarca varias secciones distintas con sus amenidades.

URBANIZACIÓN PROCESO DE: Proceso de transformación de los patrones culturales y formas de vida rurales de la población, a patrones culturales y formas de vida urbanas, ya sea por concentración de la población en núcleos urbanos o por difusión creciente de los patrones urbanos. Este proceso se da básicamente por la acumulación sucesiva de la población en núcleos urbanos, coincidente con la acumulación de tecnologías y recursos que permiten o han permitido la transformación cultural del medio, manifestada entre otros aspectos, en el desarrollo de diversas actividades diferentes a las agropecuarias y la institución de múltiples elementos de infraestructura y equipamiento de servicios.

URBANO: Todo lo perteneciente, relativo o concerniente a la ciudad o al espacio geográfico urbano.

Uso – actividad a la cual se dedica el bien inmueble, de acuerdo o no a la ordenanza de zonificación vigente.

Uso beneficioso: el derecho al disfrute de la propiedad cuando el título legal lo tiene una persona y el derecho al uso de la propiedad lo tiene otra.

Uso de suelo: uso de una superficie de terreno para determinados fines.

Uso del avalúo: es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

USO DEL SUELO: Propósito que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

Usufructo: derecho real, de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o su equivalente.

Utilidad bruta: es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

Utilidad neta: es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.

Utilidad: en teoría económica general, la capacidad de un bien económico de satisfacer los deseos o necesidades humanas. Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad.

V

VALOR AMBIENTAL: Suma de cualidades del medio circundante que contribuye a enriquecer los valores de los recursos, tanto naturales como los creados por la humanidad.

VALOR ARTÍSTICO: Cualidad estética que poseen aquellas obras creadas por el hombre para expresar por medio de formas o imágenes alguna idea o sentimiento.

Valor catastral: es el valor asignado a una propiedad o bien gravable. El valor catastral es frecuentemente un porcentaje del valor de mercado determinado por ley. Es la base de tributación para el impuesto predial de los inmuebles determinada en función del valor total que representan el suelo y las inversiones realizadas en cada inmueble. Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

Valor comercial (v.c.): se entiende como el valor que un comprador y un vendedor informados estarían dispuestos a efectuar la transacción de un bien, bajo condiciones equitativas, y sin que ninguno tuviera la necesidad de comprar o vender, donde ambos conocen toda la información pertinente. El que se determina mediante la ley de oferta y la demanda de los predios.

Valor contable: es la inversión original asentada en los libros de contabilidad del propietario de un bien, disminuida por las depreciaciones autorizadas en las normas fiscales correspondientes.

VALOR CULTURAL: Cualidad que tienen las manifestaciones del hombre en relación con el desarrollo material de la sociedad y con sus características espirituales.

Valor de contado: es el valor asociado con una operación realizada al contado para adquirir un bien, expresado en términos monetarios.

Valor de desecho: es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por un bien al final de su vida, cuando ya no tiene un uso alternativo y se estima por el valor de sus elementos de construcción. El valor de desecho es similar al valor de chatarra o de salvamento. Se entenderá como el valor que puede tener el bien por peso (Kg.) del material predominante, en un centro de acopio con efectos de reciclaje.

Valor de dominio pleno del arrendador: generalmente se considera la suma del valor presente de los ingresos netos anticipados que se van a recibir bajo el arrendamiento, más el valor presente del valor anticipado de la propiedad, cuando el arrendador recupera nuevamente el uso y la posesión. En la práctica el valor justo de mercado debe identificarse, definirse y ser el más adecuado para este caso.

Valor de intercambio: la cantidad de bienes y servicios o poder de compra que un comprador informado ofrecería a cambio de un bien económico bajo condiciones de mercado dadas. El valor en intercambio es relativo, ya que debe hacer una comparación con otro bien o bienes económicos y alternativas disponibles de las cuales el comprador potencial puede hacer su elección. Es el valor de un bien, expresado en términos monetarios, ofrecido en una compraventa y que se intercambia por otro(s) activos monetarios o no monetarios.

Valor de inventario: el costo de un edificio menos cualquier depreciación calculada permitida entre la fecha de compra y la fecha de la valuación. Las cifras, en general, son orientadas hacia la contabilidad y se usan en los estados financieros.

Valor de inversión: el valor para un inversionista particular basado en los requerimientos de inversión individuales, a diferencia del concepto del valor de mercado, que es impersonal y separado.

Valor de la empresa en marcha: el valor existente en una operación probada de una propiedad, considerada como una entidad con un negocio establecido, a diferencia del valor de la propiedad raíz solamente, lista para operar pero sin el negocio en funcionamiento. Incluye una consideración de la eficiencia de la planta, conocimientos técnicos de la gerencia y suficiencia del capital.

Valor de licitación forzosa (vlf): se presenta cuando hay una fecha última en la que debe realizarse la enajenación de un bien, en el estado y condiciones en las que se encuentra.

Valor de licitación ordenada (vlo): se presenta cuando hay una orden judicial para realizar la venta de activos dentro de un periodo de tiempo, previamente convenido.

Valor de mercado: el precio más probable en términos de dinero que una propiedad se espera produzca en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Valor de oportunidad: es el máximo valor aceptable de un bien, en función del beneficio esperado (para su determinación resultan aplicables las técnicas de "evaluación de proyectos" para encontrar la relación costo/beneficio que satisfaga a las partes que intervienen en la negociación). Es el máximo valor aceptable de un bien, expresado en términos monetarios, en función del beneficio que se espera generará.

Valor de oportunidad: es un concepto de valor por la oportunidad de usar, poseer y/o controlar un bien para obtener una utilidad extraordinaria, tangible o intangible

Valor de realización forzosa: es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal "tal como está y donde se ubica" el bien.

Valor de realización ordenada: es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta en el mercado abierto debidamente anunciada, contando con un plazo corto para encontrar un comprador, donde el vendedor se ve en la necesidad de vender "tal como está y donde se ubica" el bien.

Valor de recuperación: es la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener como resultado de la venta de un bien después de terminada su vida económica, para un uso alternativo.

Valor de remate: se entiende como la cantidad que se podría obtener por la venta de un bien, en la que una autoridad se ve en la obligación de vender el bien, a causa de un proceso judicial.

Valor de reposición nuevo (V.R.N.): es el valor de cotización o estimado de mercado para equipo igual o equivalente en su caso.

Valor de rescate (V.R.): corresponde al valor mínimo comercial que se podría obtener de un segundo usuario, el cual es conocedor de lo que adquiere en el estado y condiciones en el que se encuentran los bienes y consciente de que no hay garantía. Se entenderá como el estimado al final de su vida última, como valor de oportunidad que se acuerda entre un comprador y un vendedor dentro de un mercado de bienes usados. Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte. Es el capital máximo que se espera obtener por un bien que ya no produce rentas

Valor de uso: el valor de un bien económico para su dueño/usuario que está basado en la productividad (en forma de renta, utilidad o amenidad) del bien económico para un individuo específico, valor subjetivo. No necesariamente representa el valor de mercado.

Valor del avalúo: una opinión de un valuador basada en la interpretación de hechos y juicios y su procesamiento en un estimado de valor a la fecha estipulada. Valor comercial de un bien, estimado por un perito valuador utilizando la metodología previamente establecida por la autoridad competente.

VALOR ECONÓMICO: Es Valor económico de cambio, la cantidad de una mercancía que puede cambiarse por otra cantidad equivalente de otra mercancía. Es valor económico de uso, la capacidad de un bien para satisfacer necesidades humanas. El valor de cambio se mide en dinero.

Valor en efectivo: el monto por el cual una propiedad puede ser negociada en el mercado.

Valor en libros: el monto de capital que se muestra de la propiedad en los libros de cuenta.

Valor en liquidación: es el monto por el que será vendida una propiedad en una liquidación forzosa.

Valor en uso: es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado.

Valor especulativo: no es en realidad un valor en absoluto, sino el precio que un propietario espera que alguien pagará por su propiedad en un mercado de precios en alza. Se crea a través de épocas de bonanza, ventas bajo presión, rápido crecimiento de una ciudad, entrada de grandes nuevas empresas comerciales en una comunidad, la construcción de nuevos ferrocarriles, el descubrimiento de petróleo o minerales y otros factores anormales pero naturales.

Valor estabilizado: un estimado del valor que excluye de la consideración una relación anormal de oferta y demanda, tal como durante períodos de alza cuando el precio de costo y venta puede exceder el valor a largo plazo, o durante períodos de depresión cuando el período de costo y venta puede ser menos que el valor a largo plazo.

Valor extrínseco: es el valor de un bien, determinado por personas que lo desean adquirir, expresado en términos monetarios.

Valor fiscal: es la base de tributación para el impuesto sobre adquisición de inmuebles, determinada en función del valor que resulte mas alto entre el de adquisición, el catastral y el que resulte del avalúo vigente practicado por la autoridad fiscal por personas autorizadas por la misma...

Valor físico o valor neto de reposición (V.N.R.): es el valor actual de un bien, considerando su depreciación por antigüedad, estado de conservación funcionalidad, calidad y grado de obsolescencia.

VALOR HISTÓRICO: Cualidad que poseen aquellas obras humanas y sitios naturales por estar vinculados a una etapa o acontecimiento de trascendencia en el desarrollo de la Nación.

Valor instalado (vi): corresponde al importe de dinero que acuerdan un comprador y un vendedor para realizar una operación de un activo instalado, en la que ambos están informados de las características físicas, mecánicas, eléctricas y de operación. En su caso.

Valor intangible – un valor no imputable a parte alguna de 1 propiedad física, tal como el valor en exceso atribuible a un contrato de arrendamiento favorable, o el valor atribuible a la reputación. Es el valor de un negocio en marcha adicional al valor de los activos tangibles. Depende de activos intangibles tales como: marcas, prestigio, patentes y derechos, entre otros.

Valor intrínseco: la cantidad de dinero equivalente al valor inherente en la cosa misma. Se aplica al valor de los activos tangibles solamente separados de los activos intangibles, pero asumiendo 1 existencia de estos últimos en una propiedad. Estrictamente es un uso erróneo de la palabra valor, puesto que el valor depende de cosas extrínsecas; o sea, la actitud de las personas hacia la cosa valiosa. No debe usarse nunca en el sentido más amplio como añadiendo énfasis al valor estimado para el todo.

Valor justo de mercado: se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado). En valuación se utiliza esta expresión como sinónimo de valor de mercado. Debería denominarse más adecuadamente valor razonable de mercado.

Valor justo en efectivo: en valuación se utiliza esta expresión como sinónimo de valor en efectivo. Debería denominarse más adecuadamente valor razonable en efectivo.

Valor máximo: es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

Valor mínimo: es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.

Valor neto de reposición (V.N.R.): se entiende como el valor que tienen los bienes a partir del valor de reposición nuevo corregido por los factores de depreciación (f. D.) Debidos a: la vida consumida respecto a su vida útil, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa en cuestión. Y se deberá entender como el valor justo de mercado instalado y en operación para el estado y condiciones en que se encuentran.

Valor neto presente: la diferencia, si la hay, entre el costo de una inversión y el valor presente descontado de todos los beneficios futuros anticipados para esa inversión. Generalmente, cuando el valor neto presente es positivo, la proposición (inversión) es aceptable; cuando el valor neto presente es cero, la proposición es marginalmente aceptable; y cuando el y valor neto presente es negativo, la proposición es inaceptable.

Valor neto: la medida del capital propio reflejado en el balance general de un negocio, para una cierta fecha y representado por las acciones de capital en circulación, más el superávit y las ganancias no divididas. Es el exceso del valor de los activos por encima del pasivo de las obligaciones.

Valor potencial: es el término utilizado algunas veces para describir el así llamado valor, creado por los promotores quienes fijan unas mejoras hipotéticas en la tierra, estiman ciertos ingresos por arrendamiento y deducen, de esta forma, un rendimiento que la tierra producirá si se usa para el proyecto propuesto. Es el valor de un bien, basado en los beneficios potenciales a futuro que le puedan proporcionar situaciones potencialmente factibles de tipo jurídico, económico, político o social.

Valor presente neto (VPN): es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

Valor presente: el valor monetario actual. Es la suma global en efectivo para hoy, que representa el valor presente del derecho a cobrar futuros pagos. Es el valor descontado de los pagos futuros acumulados.

Valor residual: precio que se puede obtener de lo que queda de un bien que por el uso ha dejado de ser útil para una empresa. En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

Valor tangible: el valor asignado a la porción física de la propiedad, tal como terreno, edificio, maquinaria, mobiliario, mercancía, efectivo y otros renglones que pueden ser percibidos por los sentidos.

Valor único: véase doctrina del valor único.

Valor unitario: valor de mercado de la totalidad reducido a una unidad de medida lineal, superficie, volumen, ambiente, etc.

VALOR: Grado de utilidad o estimación que tienen para el hombre aquellos bienes de todo tipo, que satisfacen sus necesidades materiales o culturales.

Valor: la cantidad de una cosa que puede ser obtenida a cambio de otra. La relación de intercambio de una mercancía por otra, de esta manera el valor de una cosa puede ser expresada en término de otro. El dinero es el denominador común mediante el cual el valor de los bienes raíces son medidos en general.

Valoración masiva: véase tasación masiva.

Valoración: valuación, cálculo o apreciación del valor de las cosas.

Valorar: señalar el valor de una cosa.

Valuación con fines fiscales: el nivel oficial de valuación de propiedades para impuestos ad valorem y, en este sentido, sinónimo de valor tasado.

Valuación de activos: esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

Valuación desinteresada: una en la cual el valuador no tiene interés en la propiedad en cuestión, ni ahora ni en el futuro, ni directa ni indirectamente.

Valuación directa: es la suma de los valores actuales del terreno y de las construcciones.

Valuación fraccionada: una valuación de una de las partes componentes de una propiedad, por ejemplo, la tierra sin tomar en cuenta el edificio, o el edificio sin tomar en cuenta el terreno; y la valuación del interés de un arrendatario o arrendador.

Valuación indirecta: es la que se obtiene a base de rentabilidad de un inmueble.

Valuación: es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

Valuación: la valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado relacionado con un propósito y descansa en observaciones y en la teoría económica, la cual produce un estimado de valor de cambio por dinero efectivo, de una propiedad específica para una fecha y lugar determinado, asumiendo un uso específico. Cada valuación es un trabajo de investigación, es una aplicación y combinación de economía de la tierra, análisis de mercado y análisis de inversión. La valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor. No recomienda acción, pero provee las bases sobre las cuales las decisiones de acción puedan tomarse.

Valuador fiscal: integridad. El analiza todos los aspectos que influyen los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas sociales, económicas, políticas y físicas, que por su interacción influyen en el valor. Procesa todos los datos en forma ordenada, objetiva, sistemática y coherente dentro de un sano criterio de apreciación y luego avalúa la propiedad, estimando su valor de cambio por dinero en efectivo, para una fecha y lugar determinados y asumiendo un uso y propósito específicos.

Valuador independiente: es un valuador sin ninguna relación material significativa, ni asociación con los valuadores de la CABIN, cliente o con el sujeto de la asignación.

Valuador interno: es aquel valuador que está empleado por la empresa que posee los activos, o por la oficina responsable de elaborar los registros y/o informes financieros de la empresa. Un valuador interno, generalmente es capaz de cumplir con todos los requisitos de independencia y objetividad profesional que se necesitan bajo el código de conducta, pero por motivos de presentación y normatividad pública no siempre puede ser aceptable para cumplir con el papel de valuador independiente en ciertos tipos de asignaciones.

Valuador profesional: es el profesional capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

Valuador: es el profesional que, con criterio y ética apoyados en los principios universales de justicia y equidad y en pleno uso de las facultades y limitaciones que establece la normatividad que rige su actuación, investiga, analiza y estima el valor de los bienes.

Valuar: estimar el valor de un bien. Es estimar el justo valor de los bienes, dentro de un contexto y tiempo determinados. Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

Vecindad inmediata: es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea a los bienes sujetos a valuar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

VECINDAD: Grupo de viviendas generalmente construidas perimetrales a un predio; alrededor de un patio central o ambos lados de un callejón o pasillo con un mínimo de servicios comunes.

Vecindario: una parte de una comunidad mayor, o una comunidad entera, en la cual hay un, agrupamiento homogéneo de habitantes, edificios o empresas comerciales. Los habitantes de un vecindario usualmente tienen una comunidad más que casual de intereses y una similitud de nivel económico o conocimientos culturales. Los linderos del vecindario pueden consistir en barreras bien

definidas, naturales o hechas por el hombre, o pueden estar más o menos bien definidas por un cambio distintivo en el uso de la tierra o en el carácter de los habitantes.

Venta forzosa.: el acto de ofrecer y traspasar una propiedad, y por una consideración del valor bajo condiciones compulsivas.

Venta judicial: la ejecutada por disposición de un juez o tribunal, para efectividad de una ejecución en dinero o para división forzosa de un condominio.

Venta pública: la que se efectúa en subasta pública.

Venta: transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VÍA PÚBLICA: Faja de suelo de uso público limitada por diversos predios edificados o no; las funciones principales de la vía son: permitir el tránsito de personas, vehículos y/o animales, comunicar entre sí los predios que la delimitan, alojar los servicios públicos de infraestructura, posibilitar la circulación hacia otras calles y en consecuencia hacia otros predios más o menos distantes. A falta de espacios para tal fin, es el elemento que posibilita el contacto social entre los habitantes de un área urbana.

VIALIDAD. Conjunto de las vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones; distinguiéndose generalmente en el medio urbano como vialidad vehicular, vialidad peatonal y vialidad especial, destinada esta última a la circulación de vehículos especiales. En cuanto a la extensión territorial considerada puede ser: local, urbana, suburbana, regional, estatal y nacional.

Vida económica remanente: el número de años que quedan en la vida económica de la estructura o componente estructural a partir de la fecha del avalúo.

Vida económica: es el período durante el cual las mejoras al bien raíz contribuyen al valor de la propiedad. Esto establece el período de recuperación del capital para las mejoras en las técnicas residuales tradicionales de capitalización de la renta. Es también usado para estimar la depreciación acumulada (utilidad disminuida) en el enfoque de costo de estimación del valor.

Vida física: es el período de tiempo durante el cual se puede esperar que la estructura permanezca en existencia y como una unidad funcional. Es generalmente demasiado largo para ser de significación como guía a la conducta del comprador prudente. Más que un concepto de mercado es un concepto de ingeniería.

Vida útil económica: período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de alcanzar una condición donde ya no es redituable su operación.

Vida útil física: período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

Vida útil normal: período de tiempo, expresado en años, en el cual puede esperarse razonablemente que un bien realice la función para la cual fue construido, a partir de la fecha en que fue puesto en servicio.

Vida útil remanente (VUR.): se entiende como la vida útil que se estima tendrá el bien en el futuro dentro de los límites de eficiencia.

Vida útil remanente: período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Vida útil: el período de tiempo durante el cual puede razonablemente esperarse que la estructura va a cumplir con la función para la cual ha sido diseñada o destinada.

VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR. La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales y no excede de 25 salarios mínimos anuales.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales.

VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO: Vivienda terminada unifamiliar o multifamiliar, cuyo propietario otorga el usufructo a un tercero a cambio de una renta.

VIVIENDA MEDIA: Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por sesenta y cinco el salario mínimo general elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

VIVIENDA RESIDENCIAL: Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por ciento cuarenta el salario mínimo general elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

VIVIENDA RURAL: Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del medio rural.

VIVIENDA TERMINADA: Realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único bajo la gestión de agentes públicos y privados.

VIVIENDA UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR: Se refiere al número de familias que cuentan con un espacio propio para habitar, pero compartiendo por diseño original algunas secciones estructurales.

Vivienda: ámbito físico de la integración social. Es un mínimo de bienestar que condiciona a la alimentación, la salud y la educación.

VIVIENDA: Conjunto de espacios habitables y de servicios construidos, más aquellos espacios no construidos donde se realizan actividades complementarias y necesarias según el medio y las pautas sociales para satisfacer la función de habitar.

VULNERABILIDAD: Susceptibilidad de sufrir un daño. Grado de pérdida (de 0% a 100%) como resultado de un fenómeno destructivo sobre las personas, bienes, servicios y entorno.

Z

ZONA ARQUEOLÓGICA: Aquella área que comprende varios monumentos prehispánicos, muebles o inmuebles que conservan un carácter relevante y son testimonio fehaciente de los acontecimientos sociales, políticos y religiosos de su época y son muestra viva de una cultura determinada.

Zona catastral: división administrativa por zonas hecha en razón del censo o padrón de terrenos urbanos, suburbanos o rústicos.

ZONA COMERCIAL: Área o territorio en la que su uso o destino indica que en ella se realizan actos de intercambio o abasto de productos dedicados a la población. Puede clasificarse en: zona comercial dispersa, conjuntos comerciales o espacios abiertos aptos para el comercio.

ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: La continuidad física y demográfica formada por la Ciudad de México y los centros de población situados en los territorios municipales de las entidades federativas circunvecinas.

Zona de protección: conjunto concentrado de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.) Que representando valiosas manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes, se halla bajo la protección de Secodam.

ZONA DE RIESGO: Aquella que representa un peligro para la comunidad, así como para los organismos vivos que integran el ecosistema. La zona que haya sido afectada por fenómenos naturales, por explotaciones o por aprovechamiento de cualquier género, que presenten peligros permanentes o accidentales.

ZONA FEDERAL: En materia de aguas: La faja de diez metros de anchura contigua al cauce de las corrientes o vasos de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor a cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por la Comisión Nacional del Agua. Por su propiedad: predio, área o zona de propiedad nacional.

ZONA HISTÓRICA: Zona que contiene varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.

ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO: Se refiere a la Zona que para efectos de este documento incluye al Distrito Federal y los 18 Municipios Conurbados. Es de resaltar que esta delimitación comprende zonas que no están actualmente urbanizadas, que forman parte de un continuo urbano rural que incluye zonas de conservación, de producción agropecuaria y forestal; de preservación ecológica y áreas donde es posible la urbanización.

ZONA METROPOLITANA: Superficie territorial correspondiente a una metrópoli, incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central, en dependencia económica directa y en proximidad física. Debe estar definida y delimitada en términos legales pero no necesariamente coincidir con la realidad geográfica espacial o económico espacial.

ZONA TÍPICA: Aquella colonia, barrio, villa, pueblo o parte de ellos, que por haber conservado en alguna proporción la forma y unidad de su traza, incluyendo su tipología, edificaciones, plazas, jardines, así como tradiciones y acontecimientos culturales, los identifican como testimonios de una forma de vida urbano o rural.

ZONA: Extensión de terreno cuyos límites están determinados por razones políticas, administrativas, etc., divididos por propósitos específicos: Zona Metropolitana, Zona Industrial, Zona Conurbada, Zona Homogénea, etc.

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO: Ordenamiento de los elementos y actividades urbanas y regionales por sectores parciales o zonas, en función de sus características homogéneas para lograr mayor eficacia en su utilización; evitando interferencias entre las actividades atendiendo a las preferencias y el bienestar de la población. La zonificación se manifiesta en la reglamentación, dentro de los Programas, de los usos del suelo y en los planos de zonificación aprobados por la Asamblea Legislativa, donde se delimitan y especifican los diversos usos.

ZONIFICACIÓN URBANA: Parte de la zonificación de usos del suelo que se refiere a un espacio geográfico urbano.

ZONIFICACIÓN: La división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos específicos en cada una de ellas, determinando las normas de ordenación correspondiente.

EJEMPLOS



0 de Enero de 1900

AVALÚO INMOBILIARIO

ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: JORGE G. GONZÁLEZ SILVA

EMPRESA QUE PRACTICA EL AVALÚO: MGC PROYECTOS, AVALUOS Y CONSTRUCCI REG. T.D.D.F. S-63

PERITO VALUADOR: AVALÚOS Y SERVICIOS, S. A. V-3001

FECHA DEL AVALÚO: 15 de Enero de 2007

REG. DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALÚO: 2 - CRÉDITO HIPOTECARIO GARANTIZADO A LA VIVIENDA, ADJUDICACIÓN DE

OBJETO DEL AVALÚO: AVALÚO INMOBILIARIO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JORGE G. GONZÁLEZ SILVA

INMUEBLE QUE SE VALUA: 2 - CASA HABITACION UNIFAMILIAR

UBICACION DEL INMUEBLE A VALUAR:
 Calle: CALLE: TERRAPLEN No. Ext. 8
 Col.: HACIENDA DE SAN JUAN No. Int. 0
 Deleg/Munc: TLALPAN C.P. 14370
 Estado: DISTRITO FEDERAL - 09

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 073 774 21 000 6

NUMERO DE CUENTA DE AGUA: 0

CARACTERÍSTICAS URBANAS

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Clave de Certificación: | 111111111111111111 |
| Número interno de avalúo: | |
| Capacidad o Foto: | |
| Fecha del Avalúo: | 12 de Junio de 2006 |
| Fecha de Visita: | |
| No. de paquete INFONAVIT | |
| No. de vivienda en paquete | |
| Fecha de Caducidad: | 9 de Diciembre de 2006 |



Reg. 0195/2006 CRE00014

SÍNTESIS DE AVALÚO

| | |
|---|--|
| 1. Clave del avalúo: | 123456789 |
| 2. Fecha del avalúo: | 15 de Enero de 2007 |
| 3. Clave Única de Vivienda (CUV): | 101010101 |
| 4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable): | No proporcionado |
| 5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable): | 1101010 |
| 4. Clave del controlador que certificó el avalúo: | INFORMACIÓN ADICIONAL 1 |
| 5. Clave del perito valuador que realizó el avalúo: | 4452788 |
| 6. Intermediario financiero que otorga el crédito: | |
| 7. Constructor para el caso de vivienda nueva: | 0 |
| 8. Propósito: | 2 - CRÉDITO HIPOTECARIO GARANTIZADO A LA VIVIENDA. |
| 9. Tipo de inmueble a valorar: | 2 - CASA HABITACION UNIFAMILIAR |
| 10. Calle y número o su equivalencia: | CALLE: TERRAPLEN Num 8 Int. 0 |
| 11. Nombre del conjunto (de ser aplicable): | 0 |
| 12. Colonia: | HACIENDA DE SAN JUAN |
| 13. Código postal: | 14370 |
| 14. Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI: | TLALPAN |
| 15. Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI: | 14 |
| 16. Número de cuenta predial: | CÉNTRICA |
| 17. Referencia de proximidad urbana: | RESIDENCIAL |
| 18. Infraestructura disponible en la zona: | 600 |
| 19. Clase del inmueble: | 1990 |
| 20. Vida útil remanente en meses: | 1 |
| 21. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA | 1 UNO |
| 22. Unidades rentables generales: | |
| 23. Unidades rentables: | |
| 24. Superficie de terreno en m ² : | 156.00 |
| 25. Superficie de construida en m ² : | 304.00 |
| 26. Superficie accesoria en m ² : | |
| Superficie inscrita o asentada en escritura pública en m ² : | NO APLICA |
| 27. Superficie vendible en m ² : | 156.00 |
| 28. Valor comparativo de mercado: | |
| 29. Valor físico del terreno: | 1.00 |
| 30. Valor físico de la construcción: | |



Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada

N° DE AVALÚO:
N° EXPEDIENTE:
FECHA:

opinión de valor
Inmobiliario

REG. DE TESORERÍA DEL D.F.: 211094

I. ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA Y CERTIFICA EL AVALÚO: MGC PROYECTOS, AVALUOS Y CONSTRUCCIONES, S. C.

SOLICITANTE: JORGE G. GONZÁLEZ SILVA

PERITO VALUADOR: AVALÚOS Y SERVICIOS, S. A.

CEDULA PROFESIONAL: INFORMACIÓN ADICIONAL 1 AB/0000299

ESPECIALIDAD: INMUEBLES

FECHA DEL AVALÚO: México, D. F., a 15 Enero 2007

INMUEBLE QUE SE VALUA: EN CONDOMINIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:
 CALLE: TERRAPLEN
 No. Exterior: 8 Int.
 Colonia: HACIENDA DE SAN JUAN
 Municipio: TLALPAN
 Código Postal: 14370
 Entidad: DISTRITO FEDERAL - 09

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: JORGE G. GONZÁLEZ SILVA

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL

PROPOSITO DEL AVALÚO: 2 - CRÉDITO HIPOTECARIO GARANTIZADO A LA VIVIENDA, ADJUDICACIÓN DE

CUENTA PREDIAL: 073 774 21 000 6

BOLETA DE AGUA: 0

EL PRESENTE ESTUDIO ES PARA FINES PARTICULARES NO CONTENCIOSOS

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL, SEGUNDO ORDEN

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: CASA HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y CONDOMINIOS HORIZONTALES Y DEPARTAMENTALES

Número de avalúo: 900-17480
 Fecha de avalúo: 38799
 No. de cuenta catastral: 0
 No. de cuenta de agua: 22-42-340-039-01-034-2

Fecha de solicitud: 23 de Marzo de 2006

AVALÚO PARA DETERMINAR VALOR CATASTRAL

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE (Anotar el nombre completo de la persona física o moral, no de su representante)
 Nombre: GRAJEDA VARGAS JOSÉ R.F.C.: No proporcionado
 Domicilio: Calle y Número: Dr. Barragan No. 127 Interior 306, Delegación o Municipio: Cuauhtémoc, C.F.: 06000 Entidad Federativa: D. F., Teléfono: 0

DATOS DEL INMUEBLE PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE
 Ubicación: Calle y Número: CALLE: Dr. Barragan 127 306 Delegación: BENITO JUÁREZ, C.F.: 06020 Entidad Federativa: MÉXICO, D. F.

Características catastrales:
 Uso: A Tipo: 05 Clase: 5 Edad: 11 Años Inst. especiales: 0
 Superficie de suelo: 14 m² Superficie de construcción: 232 m²
 Según: ESCRITURAS (Fuentes de información)

Medidas, colindancias, croquis de localización y fotos al reverso o en anexos.

PROPOSITO DEL AVALÚO Y DATOS A REVISAR DEL INMUEBLE
 Propósito: (Verificación de datos catastrales)

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE VALIDADAS POR LA PERSONA AUTORIZADA
 Base de tributación: Base valor Base renta: Renta \$ \$ 1,000.00
 Del terreno: Normal Fustoradas Subdividido Condominio Total de cuentas: UNA
 Clave de colonia catastral: (Área o Corredor de Valor) A03008 No Habitacional Habitacional Diversos (mixto)
 De la construcción: Tipo: Estacionamiento: No Hab Sup. 100 m² Tipo: 4 Clase: 3 Edad: 10
 Unifamiliar Cuarto de servicio: Uso mixto 2 0 0 Sup. 90 m² Tipo: 2 Clase: 3 Edad: 13
 Condominio Loc.: 0 Jaulas de tendido: Uso mixto 3 0 0 Sup. 80 m² Tipo: 3 Clase: 1 Edad: 10
 Habitacional Loc.: 0 Otros: Uso mixto 4 0 0 Sup. 70 m² Tipo: 2 Clase: 2 Edad: 10
 (Incluye social) 0 Uso mixto 5 0 0 Sup. 30 m² Tipo: 2 Clase: 1 Edad: 10

Clase de construcción: (01) de 0 (02) de 1 (03) de 2 a 5 (04) de 6 (05) de 11 a 5 (06) de 16 a 20
 (09) de 21 o más Rang. Único

Clase de construcción: Precaria Económica (1) Media (3) Buena (4) Muy buena (5) Lujosa (6) Especial (7)

Inst. especiales: No-Hab Mdx Uso 1 Uso 2 Uso 3 Uso 4 Otro

Edad de la construcción: 0 Años (se anotará la edad cuando la construcción del inmueble sea de un solo tipo)

CONSIDERACIONES ADICIONALES:

DATOS DETERMINADOS POR LA PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA

Cuenta Catastral:
 Superf. de suelo:

CONCLUSIONES

Por lo expuesto es la presente tesina los beneficios de este método reducirá los errores, como omisiones, de información anteriores, y de tener unas alternativas en casos predestinadas para el llenado, lo que daría mayor rendimiento y rapidez al llenado, las opciones contenidas ofrecen dar a nuestros clientes más alternativas sin que desmerezca nuestro criterio y responsabilidad. El tiempo en llenado será más rápido, lo que representa un menor costo tiempo-hombre lo estimo un 25%

Además se tiene la información dispuesta para realizar otros trabajos relacionados por los avalúos, y de transmitir la información a otros sistemas en forma ordenada ya sea en hoja de cálculo o base de datos.

La propuesta tiene un objetivo, ofrecer una alternativa a lo ya existente, un método sencillo de captura de información tener la información de consulta a la mano y al día, y tener distintos formatos a las necesidades del mercado sin que repita la captura, tener los programas como la memoria de los equipos sin duplicar la información y las imágenes disponibles en el disco duro y no en la memoria RAM.

Se desarrolló en una plataforma WindowsXP⁶, pero puede crearse Linux[®] u otro, desde una laptop hasta una red, en los programas como Excel[®], Lotus[®], Cuatro Plus[®], Calc[®], Google[®], Gnome[®], Startoffice[®] o otra hoja de cálculo. Capacidad será: en la Hoja de Captura 1 KB, Base de Datos (Apoyo) 11,000 KB, Formato SHF con imágenes 7,300 KB, no rebasa 20,000KB, de acuerdo con los equipos en el mercado y equipo en uso reciente de 4 años a la fecha puede correr el Sistema Multiutilitario, y se puede transferir la información a una base de datos, a una red Intranet e Internet. Con respecto a los posibles usuarios deberán de tener conocimientos necesarios de avalúos, conocer los programas de hoja de cálculo, se propone tres niveles de seguridad quien capture la información básica, un supervisor y el responsable del avalúo quien firmará y avalará al cliente o institución privada o gubernamental

El desarrollo de la MATRIZ⁷, para obtener la clase por los distintos usos, acabados, estructura e instalaciones en un solo formato, es una aportación además está, el cálculo de ÁREAS DE VALOR Y CORREDORES, es otra contribución es la TABLA POR METRO DE CONSTRUCCIÓN, por clase, uso y niveles o altura. Únicamente basta en caso de dar un número, en cada concepto y nos dará el valor que deseamos obtener, la Matriz del cálculo de los intereses también se desarrolla en forma similar, tanto el capturista, el supervisor y el responsable no tiene que aprender algún sistema de Hoja de Cálculo, basta tener el criterio, experiencia en los formatos de avalúos.

El mantenimiento de la base de datos será fundamental, ya que siempre la información que proviene de ella nos ofrecerá tener actualizado y los avalúos que se tenga se actualizará de inmediato, en el caso de conservar un avalúo con la información deberá de darle otro nombre y romper los vínculos de la Hojas de Captura,

Como cualquier sistema además del Manual y reforzará a través capacitación para su uso y adecuaciones que requiera el usuario.

Como siempre todo se puede mejorar y corregir las posibles omisiones y fallas a las necesidades del mercado.

⁶ ® Marcas registrada

⁷ Matriz de la Tesorería del D. f.

BIBLIOGRAFÍA

- Antuñano Iturbide Antonio. 2005. El Avalúo de los Bienes Raíces. México, Limusa
- Código Fiscal del Distrito Federal. 2006. Gaceta de Distrito Federal
- Manual Normativo INDABBIN. 2006. Normas y Manual. Internet
- Manual de la Sociedad Hipotecaria Federal. 2006. Reglas de Carácter General. Internet
- Normas Internacionales de Tasación. 2000. Internacional Standard Comitte, Internet
- Normas de Profesionales de Valuación. 1996. Asociación Nacional de Institutos Mexicanos de Valuación, A.C.
- Normas y Lineamientos para el funcionamiento de los Comités de Control y Evaluación. 2005. Gobierno del Distrito Federal. Gaceta, Internet
- Gómez Velázquez Juan Antonio. 2000. Fundamentos de Matemáticas. México, UNAM
- Gómez Velázquez Juan Antonio. 2000. Valuación de Maquinaria y Equipo,
- Gómez Velázquez Juan Antonio. 2000. Ponencias Factores y Curvas N para la Valuación de Maquinaria y Equipo,
- Gómez Velázquez Juan Antonio. 2000. Presentación SAVAC
- Gómez Velázquez Juan Antonio. 2004-06. Manual - Glosario - Curso y Apuntes. México
- Penela Quintanilla Alonso. 2005. Análisis residual de Valores. Curso y Apuntes. México
- William L. Ventalo, Jr Martha R. Williams. 1997. Tecnicas del Avalúo Inmobiliario. México, Pax México
- Salles Bergés y Chapotal. 2000. Condominio. México, Real Estate Education Company
- Reglas de Carácter General que establece la Mitología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizados a la vivienda. 2004 Sociedad Hipotecaria Federal. Diario de la Federación, Internet
- Silva Tropp Daniel J. 1998. Valuación Inmobiliaria. México, Real Estate Education Company
- Valles Septién José Manuel. 1998. El Negocio de Bienes Raíces en México. México, Real Estate Education Company

| | |
|----------------|--|
| AMPI | www.ampidf.com.mx/nuevo |
| DDF | www.df.gob.mx/sitiosgdf/ |
| INEGI | www.inegi.gob.mx/inegi/default.asp |
| SEDUVI | www.seduvi.df.gob.mx/atencion/index.html |
| SHF | www.shf.gob.mx/index.html |
| TESORERIA DF | www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/vus_Tp.html |
| FINANZAS DF | www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/index.html |
| METROS CUBICOS | www.metroscubicos.com.mx |
| XAQUI | www.xaqui.com.mx |
| GUI ROJI | www.comercial.reforma.com/libre/comercial/mapas/Amplia.asp |