



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

INGENIERÍA CIVIL

**FORMATO DE AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A
LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL
DISTRITO FEDERAL.**

T E S I S

P R E S E N T A:

AXEL VELÁZQUEZ VARGAS

P A R A O B T E N E R E L T Í T U L O D E:

I N G E N I E R O C I V I L

D I R E C T O R D E T E S I S:

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL

AGOSTO 2009



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

INGENIERÍA CIVIL

FORMATO DE AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A
LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL
DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

PRESENTA

AXEL VELÁZQUEZ VARGAS

DIRECTOR DE TESIS

ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

SINODALES

PRESIDENTE: ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

VOCAL: ING. EVERARDO SOLÍS ALCANTAR

SECRETARIO: ING. MARTÍN ORTIZ LEÓN

SUPLENTE: ING. JOSÉ ORTEGA MONDRAGÓN

SUPLENTE: M. EN ING. MARIO SOSA RODRÍGUEZ

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

Son tantas personas a las cuales debo parte de este triunfo, de lograr alcanzar la culminación de la licenciatura, la cual es el anhelo de todos los que así lo deseamos.

GRACIAS A DIOS:

Por permitirme llegar hasta este momento tan importante para mí y lograr otra meta más en mi vida, a pesar de todas las dificultades que se me presentaron, por cuidarme y bendecirme siempre.

A MIS PADRES:

Por darme su confianza, cariño, comprensión y apoyo incondicional en mis años de estudio; para poder así llegar hasta este logro, que definitivamente no hubiera podido ser realidad sin ustedes. Quiero que sepan que siempre serán mi inspiración para alcanzar todas mis metas.

Madre, gracias por enseñarme que todo se aprende y que todo esfuerzo es al final recompensa, por esas horas que dedicaste a enseñarme y lograr que entendiera mis primeros pasos en las matemáticas... quien diría que después de tanto trabajo y esfuerzo; ahora tu hijo culmina la licenciatura en Ingeniería Civil. Tu esfuerzo, se convirtió en tu triunfo y el mío.

Padre, gracias por tus enseñanzas, por guiarme sobre el camino de la educación. Creo entender ahora, el porqué de tus palabras, reconozco tu esfuerzo y dedicación hacia mí para que continuara por el buen camino. Ahora puedes estar tranquilo, tu hijo continuará por el camino que un día tú hiciste que emprendiera.

Por esto y por muchas cosas más, que no terminaría de mencionar, a ustedes dedico esta tesis.

LOS AMO.

A MI HERMANA:

Gracias a ti hermanita Edith, por tus comentarios, sugerencias y opiniones, por hacerme ver mis virtudes y defectos, por todo tu apoyo y muestra de afecto, por ser una buena hermana y amiga, por disfrutar y hacerte participe de mis logros.

TE QUIERO MUCHO.

A MI ESPOSA:

Gracias Blanquita, por tu apoyo incondicional en todo momento, comprensión y amor, por permitirme lograr mis metas, por apoyarme en esta etapa de mi vida, gracias por escucharme y por confiar en mí durante estos años.

TE AMO.

A MI HIJA:

A mi pequeña Perla Yanet, por ser parte de mi inspiración y mis ganas de seguir adelante, por ser parte de todos mis anhelos, por hacerme el hombre más feliz, por perdonarme todos los momentos que me has necesitado y no he podido estar a tu lado.

TE AMO.

A MIS ABUELOS:

En memoria de mis abuelos: (Soledad Arcos Valladares, Modesto Velázquez de León) y Edith Trejo Vígueras.

A quienes siempre agradeceré su entusiasmo y la manera de alentarme a continuar con mis estudios sobre cualquier circunstancia, por el apoyo que me brindaron, por encomendarme siempre con Dios; yo se que sus oraciones fueron escuchadas.

Sé que me ven desde el cielo, me guían, me protegen y que están orgullosos de mí.

También a ti abuelo: Noé Vargas Vega, que gracias a Dios, aún nos acompañas aquí en la tierra, gracias por creer siempre en mí y de igual manera, gracias por alentarme a salir adelante, hoy vez a tu nieto culminando esta etapa de su vida.

GRACIAS ABUELOS, PROMESA CUMPLIDA..... LOS RECUERDO CON CARIÑO Y ADMIRACIÓN.

A MIS SUEGROS:

Por su apoyo, su voto de confianza, sus muestras de afecto y deseos de superación en mi persona; lo cual contribuyó grandemente en este logro.

Aunque se hayan pasado algunos momentos críticos, por fin se culmina una de las tantas metas que tengo en la vida, después de tanto tiempo de esfuerzos, falta de sueño, tanto estudio y tantas y tantas cosas más.

A TODOS MIS FAMILIARES:

Gracias a todos, no podría haber llegado a estas instancias sin el aporte que cada uno de ustedes dio a mi vida, llevo un pedacito de todos dentro de mí.

Gracias a los que me acompañan y viven conmigo este momento como si fuera suyo, a todos aquellos que comparten un minuto de su tiempo y depositan en mí su confianza y cariño.

A MI DIRECTOR DE TESIS:

Por asesorarme a lo largo de la tesis y en mi desarrollo profesional, por acompañarme en este camino; que por el momento culmina en el presente proyecto. Por compartir su conocimiento conmigo, por sus consejos, paciencia, muestras de amistad y su apoyo incondicional.

MUCHAS GRACIAS, ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ.

A MIS SINODALES:

Que participaron en mi desarrollo profesional durante mi carrera, sin su ayuda y conocimientos no estaría en donde me encuentro ahora.

Les agradezco sinceramente su valioso tiempo, orientación y sugerencias, sin lo cual no hubiera sido posible esta tesis.

A CADA UNO DE MIS PROFESORES:

A todos los profesores que creyeron en mí, y también a los que no lo hicieron, por aquellos buenos y excelentes profesores, que contribuyeron en mi formación académica.

A MIS AMIGOS:

A todos mis amigos pasados y presentes; pasados por ayudarme a crecer y madurar como persona y presentes por el apoyo en las circunstancias posibles, comparto con ustedes este logro y esta alegría.

Y A TODOS AQUELLOS, que han quedado en los recintos más escondidos de mi memoria, gracias a todas las personas que se cruzaron en mi camino y me dieron palabras de aliento y apoyo.

GRACIAS.

INDICE	PAG.
INTRODUCCIÓN	7
C A P I T U L O 1. ANTECEDENTES	8
C A P I T U L O 2. LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA AVALÚOS FISCALES	24
C A P I T U L O 3. FORMATO PARA AVALÚO FISCAL	49
C A P I T U L O 4. MANUAL PARA LLENADO DEL FORMATO	71
C A P I T U L O 5. CASO PRÁCTICO DE UN AVALÚO	97
CONCLUSIONES	120
ANEXOS	121
BIBLIOGRAFÍA	132

INTRODUCCIÓN

La experiencia y conocimientos que obtuve durante mi formación académica en la Facultad de Estudios Superiores Aragón, fueron aspectos fundamentales para comenzar mi experiencia laboral y profesional.

Iniciando en un primer momento, con la rama de la topografía y la hidráulica, al mando del Ing. Juan Velázquez Arcos, egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México; al cual agradezco su apoyo y motivación.

Posteriormente, se me presento la oportunidad de comenzar a participar en el ámbito de los avalúos inmobiliarios, al mando del Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez, egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México, hoy académico de la Facultad de Estudios Superiores Aragón y mi director de tesis; agradeciéndole por esta magnífica oportunidad.

Es así, realizando avalúos, como surge la inquietud de comenzar a realizar un formato que cumpla con los Lineamientos Técnicos de la Tesorería del Distrito Federal, esto con la intención de contar con una herramienta de trabajo cada vez más confiable, objetiva y fácil de utilizar.

El formato está diseñado con las herramientas y la tecnología con que contamos actualmente y está basado en el programa de cómputo "Excel" de Microsoft Office y las diferentes funciones de programación con las que este cuenta.

Otro de los aspectos fundamentales del presente trabajo, es disminuir ampliamente el tiempo en la realización de un avalúo fiscal, que cumpla con la normatividad, evite el error humano y sobre todo impida una de las posibles sanciones que existen para los peritos valuadores independientes por parte de la Tesorería del Distrito Federal, por la posible omisión de alguno de los aspectos que se deben cuidar en este tipo de avalúos.

Además de ser una excelente fuente de consulta para los alumnos que cursan la materia de Introducción a la Valuación Inmobiliaria, en la Facultad de Estudios Superiores Aragón, ya que en él se definen muchos de los aspectos fundamentales que se deben considerar en un avalúo.

AXEL VELÁZQUEZ VARGAS

CAPITULO 1

ANTECEDENTES

*"El Mundo está en las manos de aquellos
que tienen el coraje de soñar y correr el
riesgo de vivir sus sueños."*

Paulo Coelho

HISTORIA DEL CATASTRO EN MÉXICO.

➤ ÉPOCA PREHISPÁNICA.

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los 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;

Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los Calpullis; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron Teopantlalli para la manutención de los sacerdotes, Tlatocatlalli para los gastos del palacio, Tecpantlalli para el mantenimiento de los servidores del palacio, Tecuhtlatoque para el pago al servicio de los jueces, Michimalli para abastecer a los guerreros en campaña y Yotlalli, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras.

En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra. Entre ellos, el código denominado Santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, el cual está dividido en tres partes: la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia, aunque éstas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este código es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en él.

➤ ÉPOCA COLONIAL.

A su arribo al continente americano y, en especial, a la región que posteriormente se conocería como la Nueva España, los españoles encontraron una estructura territorial compleja, por lo que los reyes católicos, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al Papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento pontificio de carácter legal denominado bula, mediante el cual se otorgaba a la Corona de España el dominio exclusivo de las Indias occidentales, dotándolos así de la posesión legítima de las mismas.

Dicho documento señalaba como condición obligatoria la instrucción cristiana para los habitantes de estas regiones, por lo que se implantó una política denominada encomienda, que consistió en el reparto de indígenas entre los conquistadores, con el propósito de cristianizarlos y de protegerlos a cambio de utilizar sus servicios.

Así, el origen legal de la propiedad territorial novohispana estuvo determinado por el soberano español, quien concedía la donación de derechos sobre la tierra entre los particulares mediante un título llamado merced, cuyo fin era premiar la gestión ejemplar de un vasallo sobresaliente o como pago de un compromiso. De este modo, las mercedes de tierra eran el medio de obtención de la propiedad rural.

Bajo este marco de organización, los nuevos territorios se establecieron con la fundación de pueblos españoles, de acuerdo con lo dispuesto por algunos documentos emitidos por la Corona Española, denominados Ordenanzas de población, mismos que reglamentaban los lugares que deberían ser seleccionados para fundar nuevas poblaciones, la forma de hacer la traza de las ciudades y el reparto de tierras, solares y beneficios entre las autoridades civiles y eclesiásticas, así como los pobladores que llegarían a establecerse.

En este contexto, en 1524 se creó el Real Consejo de Indias, entidad encargada de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las necesidades de las colonias. En este mismo sentido, tres años después, se instituyó la Audiencia Real de México que, entre otras funciones fungió como responsable de cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos.

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España.

Paralelamente a estos sucesos, el desmesurado crecimiento de la gran propiedad en manos de particulares, y en especial del clero, ocasionó una monopolización de la tierra en perjuicio de las propiedades individuales y comunidades agrarias, motivo por el cual el rey Carlos V, en 1535, prohibió la posesión de tierras al clero mediante una Cédula Real, que dictó las siguientes disposiciones: "No se puede vender a iglesia, ni a monasterio, ni a otras personas eclesiásticas so pena de que las hayan podido y puedan repartirlas a otros..."; no obstante, la Iglesia continuó en posesión de enormes extensiones de tierra, lo cual ocasionó la amortización de los impuestos en detrimento de los bienes de la Corona.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falcés), se denominarían fundo legal.

Al iniciar el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y compleja, por lo que las autoridades competentes de la época implantaron una técnica jurídica llamada composición, que acreditaba la propiedad de tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegítima, dando sustento jurídico a las mismas mediante un determinado pago a la Corona. Esta técnica permaneció hasta mediados del siguiente siglo, cuando se dictó en España la Instrucción de los señores fiscales, aprobada en la Nueva España por la Audiencia de México en 1784, cuyo objetivo fue registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que contenían hipoteca especial o gravamen de dichos bienes.

En este mismo contexto, el rey Carlos VI, a fines del siglo XVIII, por Cédula Real ordenó se recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España; asimismo, se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y castas de la Nueva España; estas disposiciones culminaron con la promulgación de la Constitución de Cádiz del 30 de septiembre de 1812. No obstante a sus ideas liberales, esta constitución no fue aprobada en la Nueva España, iniciando así una serie de cambios al interior del gobierno, entre los que se pueden mencionar la transformación de la Audiencia en un organismo judicial, al suprimirse sus funciones administrativas, así como la creación de diputaciones provinciales electivas.

A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del Estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyó en la lucha de independencia y tuvo como consecuencia un estancamiento de las legislaciones en materia de tenencia de la tierra.

➤ PERIODO POST-INDEPENDENTISTA

Durante la primera mitad del siglo XIX e iniciado el periodo independiente en 1821, se generaron disposiciones que marcaron los antecedentes legales del catastro en México, es decir, se dictó la protección de los grandes latifundios civiles y eclesiásticos y la promulgación de una Ley de Colonización, que favorecía la política colonizadora y al expansionismo norteamericano.

Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio, casi deshabitadas. Para tal fin, en 1823, la Junta Constituyente expidió un decreto, creando la provincia del Istmo, referente al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional; estas tierras baldías se dividían en tres partes: la primera se repartiría entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes; la segunda, entre capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización, y la tercera parte sería distribuida entre los habitantes carentes de propiedad.

Las leyes que posteriormente se dictaron en materia de baldíos y colonización, en términos generales, se inspiraron en tres principios: como reparto de tierras baldías a los militares en premio a sus servicios, como concesiones a los colonos extranjeros y como adjudicación de terrenos a los habitantes de los pueblos; para tal efecto se promulgó la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, que promovió el poblamiento de éstos a niveles nacional y estatal, además de fomentar su aprovechamiento.

Después, se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas. En 1838, se estableció, igualmente, una contribución sobre fincas rústicas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional. De igual modo, entre 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad.

Por otro lado, durante la presidencia de Ignacio Comonfort, se dictaron leyes reformistas encaminadas a frenar el latifundismo perteneciente al clero y, en 1856, Miguel Lerdo de Tejada, en su calidad de ministro de Hacienda, promulgó la *Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos*, que tuvo como propósito poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesiásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos de indígenas. Sin embargo, a pesar de que se habían dictado disposiciones referentes al catastro rústico, al aplicarse la Ley de Desamortización de Bienes se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras; dicha problemática disminuyó en 1859, cuando Benito Juárez, en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la *Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos*, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta.

Con la puesta en marcha de los ideales liberales reformistas bajo el gobierno juarista, se llevó a cabo una redistribución de la tierra; esta nueva asignación de terrenos propició que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para riego o de potencial (uso idóneo de la tierra), la cual establecía que serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años y reduciendo las unidades de mensura que hasta ese momento se habían usado. Asimismo, estipulaba que las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie serían, en adelante, las fijadas por las tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862, relativas al sistema métrico decimal establecido por la Ley de 15 de marzo de 1857.

No obstante, este proceso se vio truncado con la intervención francesa, y con ésta se modificó la forma de gobierno para implantarse una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la *Ley sobre Terrenos de Comunidad y Repartimiento*, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la *Ley Agraria del Imperio*, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido –de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros– a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador.

Concluido el intervencionismo extranjero, se restableció la República y el gobierno continuó con la distribución equitativa de las tierras; de tal manera que, bajo la administración de Manuel González, en 1883 se decretó la *Ley sobre Deslinde de Terrenos y Colonización*, la cual estipulaba la identificación de las tierras que no tenían propietario para incorporarlas a la vida económica del país mediante su deslinde, medición y venta a particulares.

Con el propósito de conocer la estructura económica y política, en ese mismo año el gobierno de la República decretó la creación de la Dirección General de Estadística, la cual tenía como fin primordial compilar, clasificar y publicar en forma periódica cifras estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país. Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la *Ley Especial de Catastro y su reglamento*, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular.

El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, clasificando los terrenos propiedad de la nación de la manera siguiente: baldíos, demasías y excedencias; establecía el Gran Registro Público de la Propiedad garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.

➤ **ÉPOCA CONTEMPORÁNEA**

El catastro moderno tiene inicio con el siglo XX periodo en que el país vivía un movimiento social con raíces esencialmente agrarias; esto propició que en 1902 se decretara la derogación de la clasificación de terrenos de la nación, respetándose sólo la de los baldíos los cuales el ejecutivo podría deslindar a través de comisiones oficiales; se anularon las disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas deslindadoras y se preservó el Gran Registro de la Propiedad.

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad.

EL CATASTRO ACTUAL EN MÉXICO.

México se encuentra inmerso en los últimos años en un proceso de cambio, modernización y actualización de sus catastros, con el propósito no sólo a optimizar sus rendimientos tributarios sobre la propiedad inmobiliaria, muy valaderos en sí mismo, sino para aprovechar al máximo sus bondades en múltiples y diferentes fines, como se verá más adelante.

➤ **MARCO INSTITUCIONAL Y NORMATIVO DEL CATASTRO.**

El Catastro en México es regulado de manera directa por la Ley de Catastro de cada Estado o por la Ley de Catastro Municipal de cada entidad federativa y sus respectivos Reglamentos, según se encuentre total o parcialmente descentralizada esta función hacia los municipios. Sin embargo, existen otras normativas legales que inciden en el control y administración de la tierra, como son:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los siguientes artículos: 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; 36, Fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; 73, Fracción XIX, que establece la facultad al Congreso de la Unión para fijar las reglas a que deberá sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de éstos; 121, Fracción II, determina que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.
- La Ley Agraria, reglamentaria del artículo 127 constitucional, norma lo relacionado con la propiedad ejidal y comunal.
- La Ley General de Bienes Nacionales, cuyo objeto principal consiste en establecer los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación y el régimen de dominio público de los bienes de la Federación y de los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal.
- La Ley General de Asentamientos Humanos²⁷, que tiene por objeto fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

➤ **CONCEPTO DE CATASTRO.**

Son diversas las formas en que se define el Catastro en las leyes estatales que norman esta, sin embargo, en todas ellas prevalecen algunos términos básicos, como la palabra "inventario de bienes".

➤ **FUNCIONES DEL CATASTRO.**

La función sustantiva del Catastro, considerada como la razón de ser o el objeto de la existencia de esta institución, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Catastro del Estado de Jalisco, por ejemplo, es determinar las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen.

En este artículo se establece que el registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

Resulta interesante complementar esta visión en cuanto a las funciones básicas u objeto del Catastro con las disposiciones previstas en la Ley de Catastro del Estado de Morelos, que también en su artículo 2 determina que el objeto de éste es la integración y registro de los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a la propiedad raíz y sus construcciones en el Estado, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

➤ **USOS DEL CATASTRO**

El Catastro es empleado cada vez más con fines multifinalitarios, aprovechando los adelantos tecnológicos que permiten georeferenciar distintos tipos de información, en diferentes capas o niveles sobre un mismo plano, respecto a cada bien inmueble.

Entre los usos más comunes que se le dan al Catastro en México, como lo establece el mismo artículo 7 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo antes citada, al igual que otras leyes similares, se establecen los siguientes:

- **Fiscales.**- Dado que en él se contienen los elementos que constituyen la base de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, como el Impuesto Predial, por citar el más importante;
- **Jurídicos.**- En la regularización y tenencia de la tierra y de los asentamientos humanos, ya que aporta todos los datos relativos a las características del inmueble. Asimismo, es un instrumento coadyuvante del Registro Público de la Propiedad muy valioso, al permitir la obtención de planos que refuercen la ubicación del predio materia de registro, dando certeza jurídica y material a la operación.
- **Administrativos.**- Al servir a las autoridades municipales como una herramienta de gran utilidad para la dotación y prestación de los servicios públicos, tanto en la introducción de éstos como en su mantenimiento o ampliación, ya que permite conocer con exactitud si un área específica cuenta o no con determinado servicio y la ubicación, cantidad y calidad de cada uno de éstos, como las redes del agua potable y del Alcantarillado, los panteones, los mercados municipales, los módulos de seguridad pública, la cantidad de viviendas construidas, el tipo de pavimentación con que cuenta cada calle, las lámpara de alumbrado público instaladas, la extensión de la mancha urbana, la topografía del municipio, etc.

- **Geográficos.**- Puesto que de él se obtienen los planos del territorio municipal y estatal, sirviendo para determinar, y en su caso conocer, los límites territoriales de ambas divisiones políticas, al mismo tiempo, permite identificar zonas de riesgo para diversos fenómenos naturales, como: inundaciones, terremotos, etc. lo que coadyuva a tomar las medidas preventivas correspondientes.
- **Estadísticos.**- Georeferenciando al municipio y a sus distintas regiones información de tipo estadístico, como: Impuesto Predial recaudado por localidad, habitantes que radican en el municipio y en cada localidad, etc., facilitando así su consulta y comparación.
- **Socioeconómicos.**- El Catastro es de enorme valía para el ordenamiento de los asentamientos humanos y la promoción de la vivienda y demás actividades económicas, pues, gracias a él, la autoridad municipal zonifica y controla el crecimiento y sectorización de las ciudades, mediante la previsión y dictaminación de uso del suelo urbano y la aplicación diferenciada de contribuciones inmobiliarias e incentivos, convirtiendo así al municipio en actor importante del desarrollo de su comunidad.
- **De planeación.**- Así como el Catastro es una herramienta muy útil para la prestación de los servicios públicos, también se constituye en un pilar para la planeación, dado que, al sobreponer en ésta información de la infraestructura y equipamiento urbano con que cuenta un municipio, la población asentada en las distintas localidades o colonias de la ciudad, los servicios públicos de que dispone, etc., toda esta gama de información se emplea para la planeación del desarrollo y consecuentemente para la presupuestación del gasto de inversión, tanto municipal como estatal, e inclusive federal de manera coordinada.

➤ **EL CATASTRO RURAL Y EL CATASTRO URBANO.**

En cuanto a la clasificación de la propiedad inmobiliaria para efectos catastrales, existen diversos criterios plasmados en las Leyes de Catastro de las entidades federativas que integran el territorio mexicano, prevaleciendo por lo general la división en dos tipos de predios: Rural y Urbano. Sin embargo, algunas leyes prevén un tercer tipo de clasificación intermedia de los inmuebles, al que denominan Suburbano.

Las características o definiciones de cada una de las tres clasificaciones de bienes, para fines catastrales, son las siguientes:

Propiedad urbana: Son los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestaciones de servicio común.

Propiedad suburbana: Son los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los predios urbanos y de los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres", "granjas" o cualesquiera otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales en las que se presten servicios municipales básicos.

Propiedad rústica o rural: Son los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o actividades equivalentes en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadores de producción o explotación económica.

➤ **CONTEXTO GEOGRÁFICO Y POBLACIONAL DE MÉXICO**

México, oficialmente llamado Estados Unidos Mexicanos, es un país que cuenta con una superficie territorial de 1,964,375 km², de los cuales 1,959,248 km² son continentales y 5,127 km² corresponden a territorio insular.

Además, cuenta con 3'149,920 km² de la Zona Económica Exclusiva de mar territorial, lo que arroja una superficie total de 5'114, 295 km².

Su población estimada al 2005 por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), fue de aproximadamente 103.2 millones de habitantes, viviendo en zonas urbanas el 76.5%, y en rurales el 23.5% restante.

El número total de predios registrados en los sistemas catastrales del país es de 30,683,282, correspondiendo 20,182,763 a predios urbanos y 10,500,519 a rurales; lo que da un promedio de 314,800 predios por 1 millón de habitantes.

Las áreas con ocupación urbana son de aproximadamente 20,692,331 hectáreas.

➤ **ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES Y TIPOS DE VALOR UTILIZADOS.**

En cuanto al tema de la valuación catastral, se encontró que la mayoría de los estados tienen actualizadas las valuaciones, las cuales efectúan regularmente en forma anual y masiva. Sin embargo existen rezagos en algunos estados, habiendo encontrado que en uno de ellos la última actualización la habían realizado en 1988, uno en 1990, tres en 1993, dos en 1999, y los restantes en años posteriores al 2000. Estas inconsistencias, traen como consecuencia, por una parte obsolescencia en los valores catastrales, y por la otra, un estancamiento de la recaudación potencial de las contribuciones inmobiliarias, particularmente del Impuesto Predial; contraviniendo además lo dispuesto por la Constitución, en el sentido de que los valores catastrales que sirvan de base para la determinación de contribuciones inmobiliarias deberán ser equiparables a los de mercado.

Respecto al tipo de valor que es empleado para determinar el valor catastral, es muy variable entre las entidades federativas, prevaleciendo la utilización de tablas de valores unitarios de suelo y construcción propuestas por los municipios y aprobadas por los Congresos de los Estado; sin embargo, también se emplean en otras entidades el: avalúo catastral, el avalúo bancario, el valor manifestado en la operación de compra venta, el valor comercial y el valor de mercado.

➤ **LA VALUACIÓN CATASTRAL.**

La valuación catastral de la propiedad inmobiliaria en México parte de lo dispuesto al respecto por el antepenúltimo párrafo de la Fracción IV del Artículo 115 Constitucional, que establece: *“Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”*

Asimismo, en el Artículo Quinto Transitorio dispone: *“Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.*

Con base en lo anterior, en las Leyes de Catastro y en sus Reglamentos se disponen los criterios y procedimientos para la valuación de los bienes inmuebles, tanto del suelo como de las construcciones que éste contenga: A continuación se incluye lo establecido por las Leyes de Catastro de los Estados de Jalisco y de Morelos a este respecto, a manera de ilustración del tema que nos ocupa:

Valuación del suelo.- Predios Urbanos:

Los valores unitarios urbanos se especificarán por metro cuadrado y para su determinación se tomarán en cuenta:

- Servicios municipales existentes;
- Vías de comunicación;
- Vecindad con zonas comerciales o centros de abasto;
- Uso, destino y reserva determinados para el suelo conforme a su zonificación, y
- Cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos

Valuación del suelo.- Predios Rústicos:

Los valores unitarios para predios rústicos se especificarán por hectárea y para su determinación se considerarán:

- Tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población;;
- Condiciones hidrológicas, humedad relativa;
- Cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos;
- Donde se aproveche el suelo se aplicarán las normas técnicas de catastración y valuación;
- Donde se aproveche el subsuelo se tomarán en consideración las leyes correspondientes.
- En ninguno de los supuestos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará en cuenta para efectos de la valuación, el valor de los recursos que sean objeto de aprovechamiento en los predios.

- La naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo a las servidumbres. Para tales efectos, se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones;
- Las especificaciones de carácter técnico y práctico de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo;
- Los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.

Valuación de construcciones:

En cuanto a las construcciones, para su valuación se toman en cuenta generalmente por las Leyes de Catastro las siguientes características:

- Edad, vida útil, su estructura y estado de conservación;
- Materiales empleados en la edificación, calidad en la mano de obra y acabados.

Con base en lo anterior, se procederá a fijar un valor unitario para cada tipo de clasificación de construcción.

No obstante el mandato constitucional de que los valores catastrales de suelo y construcción, que sirven de base para la determinación de contribuciones a la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los de mercado, a la fecha existe un alto grado de subvaluación de los bienes inmuebles de diferentes entidades federativas, por múltiples razones, especialmente de índole económica y política.

➤ **EL CATASTRO Y LA IMPOSICIÓN A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**

Como ya se comentó dentro del apartado relativo a los Usos del Catastro; **uno de los principales fines o usos que se le ha dado al Catastro es el relacionado con los aspectos fiscales.** Esto es, que el Catastro le aporta a las áreas de recaudación tributaria una serie de datos que le sirven para formular no sólo los padrones fiscales del Impuesto Predial sino que además le proporciona diversos datos que se constituyen en elementos mismos de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

Aunque el Gobierno Federal tiene establecidos el Impuesto Sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, que gravan las utilidades y los ingresos percibidos de las operaciones realizadas sobre los bienes inmuebles respectivamente, éstos no requieren de la información contenida en los catastros; no así las contribuciones locales sobre esta fuente, que sí la aprovechan de manera significativa.

Hoy en día los **principales gravámenes locales** que inciden sobre la materia inmobiliaria, son:

- Impuesto Predial
- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles
- Impuesto de Plusvalía
- Impuesto Sobre Fraccionamientos, División, Fusión y Consolidación de Inmuebles.
- Contribución por Mejoras (o su similar), y los Derechos por permisos de construcción.

Titularidad de las contribuciones inmobiliarias: Desde el 1 de enero de 1984 las contribuciones sobre los bienes raíces pasaron del ámbito estatal al municipal, gracias a una reforma al Artículo 115, Fracción IV inciso a), de la Constitución general de la república, que establece que los municipios “percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles”; viniendo con ello a fortalecer económica y administrativamente a los municipios, al dotarlos de nuevas fuentes de ingresos y de nuevas responsabilidades.

Impuesto Predial.

El impuesto predial constituye una forma de imposición directa que grava a la propiedad inmobiliaria, que comprende tanto al suelo como a las construcciones adheridas a él. La base y el monto a pagar por concepto de este tributo generalmente se determinan por las propias autoridades hacendarias; esto les permite conocer anticipadamente cierta cantidad de recursos a percibir. Sin embargo, **existen casos como el del Distrito Federal, en donde la determinación tanto de la base fiscal como del monto a pagar recae en el propio contribuyente.**

De la totalidad de elementos que constituyen el Impuesto Predial, el Catastro le aporta dos al área de recaudación de importancia básica, como son:

- El sujeto, constituido por el nombre del propietario o poseedor del inmueble, y
- La Base Gravable o Valor Catastral, para cuya determinación toma también de la base de datos del Catastro la superficie del predio y de las construcciones a él adheridas, el tipo de propiedad (urbana o rústica), y el uso dado al mismo. Este valor es determinado por los peritos valuadores, de conformidad con lo establecido al respecto por la Ley de Catastro y su Reglamento.

Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

Este impuesto, llamado también en algunas entidades federativas “Impuesto sobre Transmisión de Inmuebles”, grava los distintos actos jurídicos que generan cambios en la propiedad de los inmuebles. Dichos actos se generan en forma ocasional, toda vez que dependen de que en un momento dado cambie la titularidad de un inmueble. Al igual que en el impuesto predial, los rendimientos del impuesto local sobre adquisición de inmuebles, corresponden por disposición constitucional, al municipio.

La base para la aplicación de este impuesto, por lo común, es el valor de la operación de adquisición o de transmisión de bienes inmuebles declarado por las partes ante el Notario Público, sin embargo, las leyes fiscales respectivas por lo general mantienen una previsión en este sentido, estableciendo la obligación de comparar, antes de determinar la base gravable, el valor de dicha operación con los asignados al inmueble por el Catastro, como Valor Catastral, o por avalúos de peritos autorizados; debiendo tomarse como base del impuesto el valor más altos de los tres señalados.

Impuesto de Plusvalía.

El Impuesto de Plusvalía se establece sobre el incremento de valor que adquiere la propiedad raíz con motivo de una obra pública realizada, en este caso, por el gobierno municipal. Este tributo se basa en el principio de beneficio, toda vez que parte del supuesto de que algunas obras públicas benefician de manera específica a determinados predios, traduciéndose dicho beneficio en un aumento de valor o “plusvalor”, de la propiedad inmobiliaria.

Los servicios que proporciona el Catastro para las áreas de recaudación tributaria consisten en aportar la información específica relacionada con los bienes inmuebles que se consideran dentro del perímetro beneficiado y con sus propietarios, como son: Nombre de los propietarios de los bienes, que serán los sujetos del impuesto, así como las características de cada predio, tales como: superficie, linderos, metros lineales del frente del inmueble y valor catastral, que sirve este último precisamente para compararlo con el nuevo valor y determinar el impuesto correspondiente; distribuyéndolo entre los sujetos beneficiarios según los criterios que para tal efecto se establezcan en el decreto respectivo y para los cuales es de gran utilidad la demás información del catastro que se cita en este párrafo.

Impuesto Sobre Fraccionamientos.

Este gravamen se establece, como su nombre lo indica, sobre la realización de fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo y con apego a la ley que regula la materia, cuyo nombre difiere entre las entidades federativas, pudiendo ser: Ley de Fraccionamientos, Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos, etc. El concepto tributario incluye la división, subdivisión y fusión de terrenos.

Para estas contribuciones el Catastro es de vital importancia, dado que en él se encuentra toda la información del predio original materia del fraccionamiento, y al cual se tendrán que registrar los nuevos lotes resultantes, vialidades y áreas para servicios públicos, que sirven como elementos para la determinación de las contribuciones respectivas.

Contribución Especial por Mejoras.

Esta contribución, en algunas entidades denominada también como Contribución Especial por Obras Públicas, se implementa cuando el Ayuntamiento se encuentra ante situaciones imprevistas que le obligan a realizar inversiones encaminadas a satisfacer y resolver necesidades públicas, mediante la ejecución de determinadas obras no contempladas originalmente en sus presupuestos de egresos.

En México, por lo general esta contribución se maneja de manera similar al Impuesto de Plusvalía, sólo que en esta ocasión la base la constituye el costo de la obra, mismo que es derramado entre todos los beneficiarios directos de dicha obra, y es implementado mediante decreto del Legislativo Estatal. La aportación del Catastro, al igual que en el Impuesto de Plusvalía, radica en aportar los nombres de los sujetos propietarios de los inmuebles y demás datos ya referidos en aquel impuesto.

Derechos por Permisos de Construcción.

Este tributo es muy significativo en términos de recaudación, debido fundamentalmente a la frecuencia con que se presentan los actos que lo generan.

El concepto de este derecho regularmente incluye los permisos por ampliación, reconstrucción y demolición de inmuebles. Incluso en la legislación fiscal de algunos municipios se suelen incluir también los conceptos gravables de alineamiento y de designación de número oficial; el uso de la vía pública con materiales de construcción y excavaciones, entre otros.

Para estas contribuciones el Catastro también reviste gran importancia, ya que en él se encuentra toda la información relativa al inmueble, si tiene o no construcción y las características de éstas; así como el nombre del propietario del mencionado bien, constituyéndose en información básica para la aplicación de las contribuciones en comento, junto obviamente a la que aporta el solicitante para el trámite de su permiso.

➤ **NUEVAS TECNOLOGÍAS APLICADAS AL CATASTRO.**

Los municipios en México en buena parte carecen de los recursos financieros suficientes para hacer frente a las múltiples demandas de la comunidad, y el Catastro no siempre ha sido considerado como una prioridad para la aplicación presupuestal, dados los altos costos que su modernización representa. No obstante, con el impulso y apoyo de instituciones gubernamentales, especialmente del orden federal, como ya se comentó anteriormente, se han puesto en marcha programas de modernización no sólo Catastral sino, y de manera preponderante, en materia registral, que vinculados a la modernización catastral, se han reflejado en una mejoría notable en la prestación de estos dos servicios públicos.

En los estados inmersos en la modernización registral y catastral, se ha procurado adquirir e instrumentar un uso adecuado de las tecnologías de información, enfocadas a la integración de bases de datos confiables, con sistemas que integren todas las funciones inherentes a los procesos y que generen todos los documentos jurídicamente aceptados, pero que apliquen a la vez sistemas de seguridad e integridad con estándares internacionales, que den certeza y seguridad a los usuarios y a las mismas autoridades.

➤ **CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS DEL CATASTRO EN MÉXICO**

El Catastro en México tiene sus orígenes en épocas anteriores a la conquista, principalmente en el pueblo azteca, el más representativo y poderoso de los distintos grupos étnicos que prevalecían a la llegada de los españoles, y ha sido utilizado en el transcurso de los tiempos como un instrumento esencial para la distribución de la tierra (propiedad privada, ejidal y comunal) y la aplicación de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

Su marco normativo parte de lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, especialmente en el artículo 27, que hace referencia al principio de la propiedad raíz y que establece los regímenes de propiedad pública, privada y social; además del artículo 36, Fracción I, que establece la obligación de todos los mexicanos de inscribirse en el catastro de la municipalidad. Ya en lo particular, en cada una de las entidades federativas que integran el territorio nacional, el Catastro es normado por las Leyes de Catastro y sus Reglamento. Por lo general, para la operación de los Catastros, se integran órganos catastrales estatales y municipales, compartiendo en forma complementaria entre ambos, a través de sus respectivas autoridades, las funciones integrales del Catastro.

Conceptualmente, en buena parte de las Leyes de Catastro de los estados, el Catastro es concebido fundamentalmente como el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad; sin embargo, existen otras con una visión más moderna y general, que define al Catastro como un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos, que contienen los datos referentes al inventario de inmuebles, de infraestructura y equipamiento urbano en la Entidad.

Entre las funciones básicas que la normatividad asigna a los catastros se encuentra el determinar las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen.

Precisamente con base en esta concepción multifinilaria del Catastro, a éste se le dan diversos usos, como son: fiscal, para la determinación de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; jurídico, especialmente en la regularización y tenencia de la tierra y de los asentamientos humanos; administrativo, para la prestación de servicios públicos; geográfico, para determinar, y en su caso conocer, los límites territoriales de los estados y de los municipios y para identificar zonas de riesgo; estadístico, georeferenciando al municipio y a regiones información de tipo estadístico de interés local, regional y nacional; socioeconómico, para el ordenamiento de los asentamientos humanos y la promoción de la vivienda y demás actividades económicas; y finalmente como un instrumento para la planeación del desarrollo y el equipamiento de las ciudades.

El catastro en México, no obstante que uno de sus principales objetivos es apoyar la recaudación de contribuciones sobre la propiedad raíz, a la fecha no ha podido asignar valores catastrales equiparables a los de mercado en buena parte del territorio nacional, como lo establece la Constitución, existiendo aún un alto grado de subvaluación de los bienes, por diversas razones, entre las que sobresalen las de tipo político. Lo anterior obviamente se refleja en un estancamiento, en términos reales, de la recaudación tributaria aplicable a estos bienes, preponderantemente del impuesto predial, que es la principal contribución propia que administran los municipios.

Aspectos importantes a considerar en la modernización catastral.

- Reformar la infraestructura técnica y administrativa del catastro; mejorando el perfil del personal que en él labora, estableciendo programas de capacitación permanentes, de tal manera que siempre estén a la vanguardia en el conocimiento y operación de nuevas tecnologías catastrales; procurando que el equipo de profesionales de que dispone, esté consciente del potencial de la información que manipula, además de ejecutar la aplicación de disciplinas en el dominio del territorio, para que, en su momento, pueda proponer alternativas innovadoras de apoyo al desarrollo de las ciudades.
- La unificación de esfuerzos técnicos, financieros y humanos intergubernamentales, para crear una misma fuente de datos comunes para la gestión pública vinculada con la propiedad inmobiliaria, creando los mecanismos adecuados que permitan compartir la información generada.
- Adquisición de equipos y desarrollo de sistemas que posibiliten el procesamiento eficiente de datos confiables y de calidad.

CAPITULO 2

LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA AVALÚOS FISCALES

"Nunca consideres el estudio como una obligación sino como una oportunidad para penetrar en el bello y maravilloso mundo del saber."

Albert Einstein

NORMAS APLICABLES



➤ **AVALÚOS CATASTRALES**

La Norma Técnica es el Código Financiero. Los aspectos de forma están en el Manual de Valuación.

➤ **AVALÚOS PARA IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (ISAI) Y OTROS PROPOSITOS FISCALES**

La taxonomía catastral es la del Código Financiero. El Manual de Valuación regula tanto el contenido como la forma de los avalúos.

Por lo que, el valuador tiene que aplicar el Código Financiero y el Manual de Valuación.

➤ **ESTRUCTURA CATASTRAL**

REGION: Es una circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

MANZANA: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

COLONIA CATASTRAL: Es una zona de territorio continuo del Distrito Federal, que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características y valor comercial. Existen dos tipos de colonia catastral: Área de valor y corredor de valor.

- ❖ **Colonia catastral tipo área de valor:** Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la delegación respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral.

Dicha clasificación es la siguiente:

0: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: Colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

❖ **Colonia catastral tipo enclave de valor:**

Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

El valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente Código Financiero.

Cada enclave de valor está identificada con la letra "E", seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.

❖ **Colonia catastral tipo corredor de valor:**

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 – incluyendo habitacional-), 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 comercial del suelo respecto del predominante de la zona. El valor por metro cuadrado de suelo del corredor de valor se

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

TIPO: Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

USO: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en:

(H) Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por porción de construcción todo aquél cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural de aquella donde residen individual o colectivamente las personas o familias, está asociada a este uso, cuando el beneficio del mismo sea sólo de las personas o familias que residen individual o colectivamente en el inmueble.

Cuando una porción de construcción no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le corresponda.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a las características que el mismo establezca.

(NH) No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

1.1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

L: Hotel. D: Deporte. C: Comercio. O: Oficina. S: Salud. Q: Cultura. E: Educación. A: Abasto. I: Industria. K: Comunicaciones.

(L) Hotel.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares.

(D) Deporte.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos deportivos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, así como instalaciones similares.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compra-venta o intercambio de artículos de consumo y servicios, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares y centros nocturnos, entre otros.

(O) Oficinas.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, edificios de uso mixto que incluyen vivienda, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, cementerios, mausoleos y similares, así como despachos médicos de diagnóstico.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Edificaciones destinadas a la enseñanza básica, media, superior, especial, de investigación, guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, secundarias en general, escuelas técnicas y de capacitación, preparatorias, institutos técnicos, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, escuelas desglosees, centros de estudios de posgrado, centros y laboratorios de investigación, institutos de estudios contables, de cómputo y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, venta y distribución de diversos productos, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados, tianguis e instalaciones similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpieza, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas y bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión, y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

1.2.- Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios y plazuelas. PC: Canchas deportivas. J: Jardines. P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

1.3.- Inmueble sin construcciones (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código;
- b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;
- c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;
- d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente, y
- f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

RANGO DE NIVELES: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del nivel utilizable.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma de valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente. En este caso el rango de nivel se determinará con base al nivel más alto de cada edificio.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta este último nivel:

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente clasificación:

Clave	Descripción
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU Rango Único	Se aplica a edificaciones sin una clara distinción de niveles tales como naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 metros.

CLASE: Es el 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.

➤ **HABITACIONAL**

En el caso de que el uso genérico del inmueble sea habitacional, se identifican las características de la construcción en la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional y se utilizan los puntos aplicables en la "Matriz de Puntos" para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional, conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Para vivienda multifamiliar, la superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, es la que resulte de dividir la superficie total, incluyendo las áreas de uso común, entre el número de unidades familiares. No se consideran en este caso los inmuebles sujetos a régimen condominal.

1. MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL
(ANEXO 1)
2. MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL
(ANEXO 1-A)

➤ **NO HABITACIONAL**

Cuando un inmueble construido originalmente para uso habitacional se destine a Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: No Habitacional (Casa habitación adaptada para Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones) conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

3. MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES
(ANEXO 2)
4. MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES
(ANEXO 2-A)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, para la determinación de la clase se aplica la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

5. MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES
(ANEXO 3)
6. MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES
(ANEXO 3A)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito para el que fue construido, tratándose de Industria, Abasto y/o Cultura, se identifican las características de la construcción en la “Matriz de Características” para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Industria, Abasto y/o Cultura), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

7. MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA
(ANEXO 4)
8. MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA
(ANEXO 4A)

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Deportes, para la determinación de la clase se aplica la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de uso no habitacional (Deportes), conforme al procedimiento señalado en esa fracción.

9. MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: DEPORTE
(ANEXO 5)
10. MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: DEPORTE
(ANEXO 5A)

DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS:

Sala: Es el cuarto de estar en una casa o vivienda.

Comedor: Es un cuarto de la vivienda destinado para ingerir alimentos.

Cocina: Cuarto de la vivienda utilizado para cocinar o calentar los alimentos con o sin muebles tipo cocina integral.

Recámara: Es el cuarto de la vivienda destinado a dormir y al descanso de sus habitantes.

Cuarto de servicio: Es un cuarto adicional de la vivienda generalmente aislado del resto de la casa, que se ocupa para el alojamiento del servicio doméstico.

Cuarto de lavado y planchado: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado para el alojamiento de los bienes muebles destinados a la limpieza y conservación de las prendas de vestir.

Estudio: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado al esparcimiento y/o desarrollo de actividades académicas, como son una biblioteca o la sala de televisión.

Gimnasio: Cuarto adicional de la vivienda para realizar ejercicios gimnásticos o deportivos.

Cajones de estacionamiento: Son los espacios asignados para el resguardo de vehículos.

Espacios adicionales: Consiste en espacios tales como salón de juegos, salas de proyección, bar, cava y salón de fiestas.

Unidad Familiar: Espacio de vivienda destinado al uso de un individuo, pareja o familia.

Vivienda Familiar: Conjunto de unidades familiares, incluyendo áreas de uso común. Ejemplo: vecindades.

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS:

Retrete: Mueble sanitario, generalmente de uso común, destinado para el desalojo de los desechos humanos.

Lavabo: Pila con grifos y desagüe.

Baño: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera.

Muebles tipo "A": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor no es mayor a 2,000 pesos.

Muebles tipo "B": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,001 pesos a 2,500 pesos.

Muebles tipo "C": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 2,501 pesos a 3,000 pesos.

Muebles tipo "D": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,001 pesos a 3,500 pesos.

Muebles tipo "E": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es de 3,501 pesos a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo "F": Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera cuyo valor es mayor a 4,000 pesos. Puede contar con jacuzzi o sauna.

Muebles tipo "G": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor no es mayor a 3,250 pesos.

Muebles tipo "H": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 3,251 pesos a 7,400 pesos.

Muebles tipo "I": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 7,401 pesos a 9,100 pesos.

Muebles tipo "J": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 9,101 pesos a 10,281 pesos.

Muebles tipo "K": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es de 10,282 pesos a 14,600 pesos.

Muebles tipo "L": Se tomará como referencia el wc, cuyo valor es mayor a 14,600 pesos.

DESCRIPCIÓN DE ESTRUCTURA:

Estructura: Armazón de hierro, madera o concreto armado que soporta una construcción.

Muros de carga: Obra de albañilería levantada en posición vertical, para cerrar un espacio y sostener entresijos o cubiertas, cuya función principal es soportar la estructura.

Marco rígido: Elemento estructural conformado por una trabe, una contratrabe y dos o más columnas.

Losa: Superficie llana compacta de concreto armado, que se encarga de separar horizontalmente un nivel o piso.

Concreto: Mezcla compuesta de piedras menudas, cemento y arena que se emplea en la construcción por su gran dureza y resistencia.

Concreto armado: Mezcla de concreto reforzada con una armadura de barras de hierro o acero.

Losa reticular: Losa que tiene forma de redecilla o red.

Losa aligerada: Losa de concreto armado de poco espesor y alta resistencia.

Entrepisos: Losas intermedias.

Columna: Soporte cilíndrico o rectangular para sostener entrepisos y/o techumbres.

Mampostería: Sistema constructivo realizado con piedras desiguales, ajustadas y unidas con mortero de cal y arena.

Tabique: Masa de arcilla cocida de tamaño y grosor variable. Cuando es delgado se denomina ladrillo, cuando es grueso, tabique.

Adobe: Ladrillo o tabique de barro sin cocer, secado al sol.

Cubierta: Losa superior y exterior de una construcción.

Viga: Madero largo y grueso que sirve para formar los techos en los edificios y asegurar las construcciones.

Volados: Techo que en su longitud sólo tiene apoyo en uno de sus lados o costados.

Claros: Espacio que existe entre elementos verticales de carga (muros o columnas).

Claro largo: Distancia transversal a los ejes de carga entre dos puntos de apoyo.

Cemento: Mezcla de arcilla molida y materiales calcáreos en polvo que, en contacto con el agua, se solidifica y endurece.

Se utiliza como adherente y aglutinante en la construcción.

Acero: Aleación de hierro y carbono, en diferentes proporciones, que adquiere con el temple gran dureza y elasticidad.

Elementos prefabricados: Estructuras o elementos de acero y concreto previamente armados o colocados.

Graderías: Asiento colectivo a manera de escalón corrido en teatros y estadios.

DESCRIPCIÓN DE ACABADOS:

Acabado: Perfeccionamiento final de una obra.

Yeso: Sulfato de calcio hidratado, compacto o terroso, generalmente blanco, que tiene la propiedad de endurecerse rápidamente cuando se amasa con agua, y se emplea en la construcción y en la escultura.

Pisos: Referido a los materiales de construcción empleado en el terminado o calidad de las áreas para circulación de los habitantes.

Pasta: Masa moldeable hecha con cualquier material para decorar muros.

Alfombra: Tejido de lana o de otras materias con que se cubre el piso de las habitaciones y escaleras.

Aplanado: Recubrimiento de las construcciones para el que se utilizan, básicamente como materiales una mezcla de cal y arena, sirve para proteger las superficies.

Firme: Capa sólida de terreno sobre la que se pueden poner los cimientos de una construcción.

Firme de concreto simple: Capa sólida de concreto.

Firme de concreto simple pulido: Capa sólida de concreto pulido.

Precolado de concreto: Piezas de concreto previamente armado.

Linóleoum: Papel plastificado para cubrir pisos presentado en rollos para su colocación.

Mosaico: Técnica artística de decoración que se forma pegando sobre un fondo de cemento pequeñas piezas de piedra, vidrio o cerámica de diversos colores y diseños.

Terrazo: Pavimento formado por trozos de mármol aglomerados con cemento y superficie pulida.

Pulido: Alisar o dar tersura y lustre a una cosa.

Parquet: Pavimento para suelos de interior, formado por listones muy pequeños de madera dispuestos en formas geométricas.

Loseta: Pieza pequeña, generalmente de cerámica, que se pone en las paredes o en el suelo.

Azulejo: Ladrillo pequeño vidriado, de diferentes colores, que se usa para cubrir suelos, paredes o en la decoración. Existen dos tipos: el industrializado o hecho a máquina y el decorado a mano que se le considera de valor mayor.

Perfil: Reborde o contorno de cualquier pieza.

Aluminio: Metal de color y brillo similares a los de la plata, ligero, maleable y buen conductor del calor y de la electricidad.

Esmalte: Laca cosmética que cubre y protege diversos materiales (por ejemplo: madera y aluminio).

Cancel: Armazón vertical de madera, hierro u otro material, que divide espacios en un cuarto de baño.

Placa: Plancha o película de metal u otra materia, en general rígida que cubre una superficie.

Cristal: Material cristalino y traslúcido.

Cristal acústico: Cristal con aislante de ondas sonoras.

Cristal térmico: Cristal que conserva la temperatura.

Lámina: Plancha delgada de metal u otro material, porción de cualquier materia extendida en superficie y de poco grosor.

Fachada: Aspecto exterior de la construcción.

Piso: Pavimento natural o artificial de habitaciones, calles y caminos.

Pavimento: Superficie que se hace para que el piso esté sólido y llano.

Llano: Superficie sin altos ni bajos.

Sólido: Macizo, denso y fuerte.

Pintura: Color preparado con fines cosméticos en acabados.

Recubrimientos tipo estuco: Pasta de cal, yeso y agua de acabado terso y fino. Se aplica como revestimiento o en relieves ornamentales.

Ventana: Abertura hecha por lo general de la parte media a la parte superior de una pared para dar luz y ventilación compuesta por un armazón y cristales con que se cierra esa abertura.

Aglomerado: Material que consiste en planchas compuestas por trozos de madera prensados y endurecidos.

Mármol: Roca compuesta sobre todo de calcita, muy abundante en la naturaleza y utilizada en la construcción.

Maderas Finas: Fresno, Roble, Cedro, Bambú.

AVALÚO

Es el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor de mercado de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, contenido en un documento que reúna los requisitos de forma y contenido establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos.

NORMAS DE APLICACIÓN

1. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Delegación a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la Tabla de Colonia Catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su Manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una Colonia Catastral de tipo Área con un valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación. Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, mismos que deberán considerarse invariablemente como uso habitacional. El valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante. En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes, así como las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases y edades. El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor total de las porciones del inmueble correspondientes al indiviso. En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas. Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción. 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 que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie de construcción, en razón del 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuente más del 40%. Si los inmuebles tuvieran 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.

3. Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, 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, equipos contra incendio.

Elementos Accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles 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.

4. El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumarán para obtener el valor catastral del inmueble. La autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en este artículo, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

5. El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.

PROCESO GENERAL DE VALUACIÓN PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (ISAI).

Los avalúos de bienes raíces siguen procedimientos sistemáticos cuyo objetivo primordial es la determinación del valor de una propiedad; al respecto, este apartado expone las etapas del proceso de valuación y los métodos usuales.

➤ Procedimiento general

Los pasos que los valuadores normalmente siguen en la determinación del valor de un bien raíz, se señalan en esta sección. No obstante, el orden –en que se procede- puede o no ser aplicado en la forma que se indica, dependiendo de los datos que se dispongan y de la situación particular de cada avalúo.

➤ Definición del problema

Analizar que la documentación presentada corresponda al inmueble en estudio; es recomendable un estudio previo de la documentación relativa al inmueble como son: boleta predial, escrituras de la propiedad; verificar las medidas del terreno respecto a la escritura, plano arquitectónico, topográfico o croquis presentado; determinar las servidumbres, restricciones, afectaciones, fecha de terminación de la obra; identificar posibles etapas de construcción y coincidencia de la ubicación respecto a la documentación legal.

1. Identificación de la propiedad
2. Solicitante
3. Bien a valuar
4. Régimen de propiedad
5. Objeto del avalúo
6. Propósito del avalúo
7. Fechas del estudio
8. Limitaciones del trabajo

➤ **Estudio preliminar**

1. Inspección ocular de la zona próxima al inmueble; Es importante recorrer la zona con objeto de establecer el carácter de uso del suelo, las condiciones actuales y las tendencias de desarrollo.
2. Usos y destinos
3. Documentación de apoyo
4. Investigación del mercado inmobiliario; Consiste en recabar información verídica, en la zona de interés, de aspectos relevantes que afectan el valor como son la oferta y demanda actual o proyectada de comparables en venta y renta –si es posible de operaciones recientes realizadas donde se indique la fecha de operación, monto, forma y dimensiones de terrenos y/o construcciones, así como el uso de suelo permitido en la zona; tasas de capitalización, descuento, ocupación y absorción.

Adicionalmente, se tienen recurrir a fuentes de consulta –manuales especializados- para obtener los costos de construcción por tipo y calidad, costos directos y porcentaje de indirectos aplicable; análisis de deducciones tanto para terrenos como construcciones.

➤ **Levantamiento de la información**

1. Inspección física del inmueble; el valuador tiene que realizar la inspección ocular al 100 % del inmueble. Este es un aspecto fundamental que permite conocer:
 - a) Terrenos: Topografía, forma, localización, tipo de suelo, entorno, etcétera.
 - b) Construcciones: Uso, tipo, estado de conservación, edad, vida probable, acabados, calidad de los materiales y mano de obra, calidad del proyecto, adaptabilidad, rentabilidad y gastos.

➤ **Clasificación y análisis de datos**

1. Selección de la información y
2. Redacción de datos generales y específicos

➤ **Consideraciones previas al avalúo**

1. Alcance del avalúo
2. Métodos empleados
3. Aspectos relevantes
4. Fuentes consultadas

➤ **Aplicación de los enfoques de valuación**

El cálculo del avalúo consiste en aplicar los métodos de valuación, en función de los datos obtenidos y que proporcionen un grado de confiabilidad adecuado. El siguiente paso es correlacionar los valores de estos métodos utilizados, tomando en cuenta las situaciones particulares de cada uno de los enfoques y que permitan de la mejor manera arribar al valor final de la propiedad. (**Enfoque de Costos, Enfoque de Ingresos, Enfoque de Mercado**)

➤ **Conclusión**

1. Valor resultante
2. Fecha

➤ **Reporte sobre el valor definido**

Último paso del proceso de valuación. Todo estudio de avalúo se expone en un informe final escrito que se entrega a la persona física o moral que lo solicitó y, en el que se indica la conclusión de valor.

ENFOQUES DE VALUACIÓN

➤ **Método de costos (Avalúo Físico)**

Conocido de igual forma como **valor físico**. El valuador estima por separado el valor del terreno como si estuviera vacante y después calcula el Valor de Neto de Reposición (**VNR**) del inmueble, el cual es identificado también como Valor de Reposición Nuevo (**VRN**) menos depreciación.

El **VNR** es la cantidad monetaria que se tendría que erogar para adquirir un bien nuevo igual o similar al que se está valuando y al que se le tiene que aplicar la depreciación acumulada por motivos de vida consumida –respecto a su vida útil-, estado de conservación (estado físico) y grado de obsolescencia (funcional, tecnológica y económica).

El **VRN** es la cantidad total de dinero necesaria que se tiene que invertir para reproducir un inmueble nuevo y que presta el mismo servicio que el que se está valuando.

Los procedimientos usuales para estimar el Valor de Reposición Nuevo (VRN) de las construcciones son:

- **Precios Unitarios:** Consiste en determinar los costos directos (mano de obra, materiales, maquinaria y equipo) y los costos indirectos (administración de campo y central, financiamiento, fianzas y seguros, así como los imprevistos), sumando a estos la utilidad, para arribar al precio unitario. El cálculo se basa en la cuantificación de los componentes elementales como son cemento, arena, grava, varilla, etcétera. Adicionalmente, se tiene que analizar el rendimiento de la mano de obra, maquinaria y equipo, para que finalmente se integre en el precio unitario correspondiente del bien raíz.
- **Área Cubierta o Metro Cuadrado Construido:** Radica en especificar el costo por metro cuadrado construido –apoyado en manuales especializados de construcción- según el tipo de construcción. Este es el método comúnmente utilizado en México.

➤ **Métodos de Ingresos (Avalúo por capitalización de rentas)**

El planteamiento de la capitalización de rentas parte de la teoría de que el valor de un inmueble puede ser estimado por el valor presente de los beneficios futuros que se espera produzca durante su vida económica, en otras palabras, el valor de capitalización se obtiene a partir de una renta líquida anual que produce o que puede llegar a producir el inmueble, la cual es capitalizada a una determinada tasa, según sean las características del bien a valorar.

El mecanismo de este método es muy sencillo, no obstante es laborioso en la obtención de las deducciones mensuales, la tasa de capitalización y la información de mercado –base del estudio- de rentas y ventas de inmuebles similares en oferta.

➤ **Método de mercado**

El valor de mercado de un bien es establecido conforme a precios pagados en transacciones reales entre vendedores y compradores que actúan por voluntad propia; asimismo, implica una comparación directa del bien valuado contra bienes similares vendidos en un mercado libre, es decir, se sustenta en valores indicativos de mercado de venta de propiedades comparables.

Es condición fundamental para la aplicación de este método la existencia de un mercado activo que proporcione suficiente información confiable y que ésta pueda ser verificada; por consiguiente, el procedimiento de comparación no es confiable en un mercado inactivo y es, además, cuestionable cuando la información de ventas no puede ser acreditada.

Es conveniente, dar una definición de los conceptos: valor de mercado y valor comercial, dado que ambos están íntimamente relacionados y se utilizan con mucha frecuencia en el ámbito de la valuación.

Valor de mercado:

Es el precio en dinero que un comprador bien informado está dispuesto a pagar y un vendedor bien informado está dispuesto a vender un inmueble expuesto en el mercado durante un tiempo razonable.

Valor comercial:

Es la consumación de una venta para una fecha específica y del traspaso del título de propiedad, bajo las siguientes condiciones:

1. Comprador y vendedor están típicamente motivados.
2. Ambas partes están bien informadas.
3. Existe un tiempo razonable de oferta del bien en el mercado abierto.

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO FINANCIERO 2009, REFERENTES AL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (ISAI).

Artículo 134.- Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.

Artículo 135.- El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa:

Rango	Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Factor de Aplicación sobre el excedente de Límite Inferior
A	\$0.11	\$73,531.32	\$138.62	0.00000
B	73,531.33	117,650.05	138.63	0.03163
C	117,650.06	176,474.91	1,534.10	0.03261
D	176,474.92	352,949.92	3,452.38	0.03261
E	352,949.93	882,374.80	9,207.23	0.03696
F	882,374.81	1,764,749.61	28,774.78	0.04565
G	1,764,749.62	En adelante	69,055.19	0.04565

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiera.

Artículo 136.- Sólo los bienes que se adquieran para formar parte del dominio público del Distrito Federal y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exentos del impuesto a que se refiere este Capítulo.

También estarán exentos los inmuebles adquiridos por representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditados en el país, siempre y cuando exista reciprocidad del Estado solicitante, y organismos internacionales, en términos de lo dispuesto por el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 137.- Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

En el caso de adquisiciones por causa de muerte, se aplicará una tasa de 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;

II. La compraventa en la que el vendedor se reserve el dominio, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V. Fusión y escisión de sociedades;

VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;

VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga por muerte del usufructuario, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio;

VIII. Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa; salvo que el adquirente ya hubiera pagado el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles causado por la celebración del contrato base de la acción, previamente al ejercicio de la acción judicial en cuestión;

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se asimila a la cesión de derechos la renuncia o repudio de la herencia o legado efectuados después de la aceptación de herencia o de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo, en los siguientes supuestos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes;
- b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho;

Quando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

- c) En el acto en el que el fideicomitente ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, si entre éstos se incluye el de que dichos bienes se transmitan a su favor;

Quando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso y cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente enajene dichos certificados o cuando el fideicomiso enajene los bienes aportados.

- d) En el acto en el que el fideicomitente transmita total o parcialmente los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir dichos bienes;
- e) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda los derechos que tenga sobre los bienes afectos al fideicomiso, o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones, y
- f) En el acto en el que el fideicomitente afecte en fideicomiso un inmueble para ser destinado a un desarrollo inmobiliario, para transmitirlo todo o en partes a terceros, o con la finalidad de recibir alguna contraprestación, no obstante que se haya reservado el derecho de readquirir.

XI. La división de la copropiedad por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario, tomando como base los valores a que se refiere el artículo 138 de este Código;

XII. La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, así como la adquisición de los bienes materia del mismo que se efectúe por persona distinta del arrendatario;

XIII. La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.

Artículo 138.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 135 de este Código, será el que resulte más alto entre:

- I. El valor de adquisición;
- II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código, o
- III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastral y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo.

Artículo 139.- Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que se demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal y de manera previa al otorgamiento del instrumento público correspondiente, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios del adquirente, o que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo. Para los fines de este impuesto, se considerará que el usufructo y la nuda propiedad, tienen cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

Cuando se adquiriera sólo una porción del inmueble o el usufructo o la nuda propiedad, la base gravable que se considerará para el cálculo del impuesto, será el valor del inmueble en su totalidad. Al impuesto determinado se le aplicará la proporción correspondiente a la parte que fue adquirida y el resultado será el monto del impuesto a pagar.

Cuando se trate de adquisición por causa de muerte, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo vigente al momento de otorgarse la escritura de adjudicación de los bienes de la sucesión, dicho avalúo deberá estar referido a la fecha de adjudicación, venta o cesión de los bienes de la sucesión.

Cuando se trate de adquisición por aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, fusión o escisión de sociedades, dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, el valor del inmueble será el que resulte más alto entre el valor catastral, el valor de operación y el valor de avalúo referidos al momento de otorgarse la escritura de formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles con motivo de dichos actos.

Tratándose de adquisición por prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa, el valor del inmueble que se considerará será el que resulte más alto entre el valor catastral y el valor de avalúo referido a la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de prescripción y de la resolución judicial o administrativa de información de dominio, respectivamente.

En los casos no previstos en este Capítulo, tratándose de adquisiciones formalizadas en documentos privados, el avalúo deberá referirse a la fecha en que se adquiera el dominio del bien conforme a las leyes, o en su defecto, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Artículo 140.- Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas señaladas en el artículo 44 de este Código.

En caso de que dichas personas, practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, se harán acreedoras a la suspensión o cancelación de la autorización o registro, según corresponda, y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieran incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal.

Artículo 141.- En inmuebles destinados a vivienda, los propios contribuyentes podrán determinar el valor del inmueble, aplicando el procedimiento y los valores de referencia del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores, utilizando los formatos que para tal efecto sean aprobados por la autoridad fiscal.

Artículo 142.- El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración, a través de la forma oficial autorizada, que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

- I. Cuando se adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de cualquier usufructo, que se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio, cuando se extinga por cualquier causa distinta de la muerte del usufructuario;
- II. Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente; asimismo, en los casos de formalización de adquisiciones en las que el enajenante falleciere sin que se hubiere pagado el impuesto correspondiente, se deberán pagar tanto el impuesto por la adquisición por herencia o legado, como el del acto que se formalice;
- III. Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso;

- IV. A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la de la resolución correspondiente, en el caso de información de dominio judicial o administrativa, y a la de la formalización en escritura pública, tratándose de la adjudicación judicial o administrativa y a la fecha de la cesión de dichos derechos;
- V. En los contratos de compraventa con reserva de dominio y promesa de venta, cuando se celebre el contrato respectivo;
- VI. En los contratos de arrendamiento financiero, cuando se cedan los derechos respectivos o la adquisición de los bienes materia del mismo la realice una persona distinta del arrendatario;
- VII. Cuando se formalice en escritura pública la transmisión de propiedad de inmuebles, con motivo de la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, de la fusión o escisión de sociedades, de la dación en pago y liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles, y
- VIII. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público, o si se trata de documentos privados, cuando se adquiera el dominio del bien conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

A la declaración a que se refiere este artículo deberá acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de adquisiciones que se deriven de los actos mencionados en el artículo 137 de este Código, que no se hagan constar en escritura pública, el enajenante tendrá el carácter de responsable solidario respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles que se genere a cargo del adquirente y éste omita su pago.

En el caso de adquisiciones de inmuebles derivadas de actos consignados en documentos privados, el plazo para el ejercicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales, así como el de prescripción, comenzarán a correr a partir de que dichas autoridades tengan conocimiento de la celebración de tales actos.

Los inmuebles servirán de garantía por los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos o determinaciones de valor efectuadas por los contribuyentes, tomados como base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 143.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto deberá efectuarlo el adquirente bajo su responsabilidad.

Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquéllas con las que se efectuó dicho pago.

Artículo 144.- Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, o bien, por las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes a que se refieren los artículos 138, 139 y 140 de este Código, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de este Capítulo, dicho fedatario deberá presentar aviso a las autoridades fiscales.

Artículo 145.- Los fedatarios estarán obligados a verificar que los avalúos o las determinaciones de valor efectuadas por los propios contribuyentes, que sirvan de base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, se encuentran vigentes y en el caso de los primeros, que se hayan practicado y signado por las personas a que se refiere el artículo 44 de este Código, y cuya autorización o registro no se encuentre cancelada o suspendida.

Artículo 146.- Tratándose de inmuebles en condominio los fedatarios públicos deberán anotar en las escrituras públicas o demás documentos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas y superficies, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, los indivisos correspondientes a la localidad, así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble.

Artículo 147.- Cuando la adquisición de los bienes inmuebles opere por resoluciones de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva.

Cuando dicha adquisición opere en virtud de actos o contratos celebrados fuera del territorio de la República, o bien a través de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la República los citados actos, contratos o resoluciones.

CAPÍTULO 3

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL

"La sabiduría consiste en saber que se sabe lo que se sabe y saber que no se sabe lo que no se sabe."

Proverbio Chino

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

AVALÚO INMOBILIARIO

ESTE AVALÚO SOLO SERA VALIDO PARA EFECTOS DE :

Propósito_del_avalúo

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: _____ No. Exterior: _____ No. Interior: _____ Mz.: _____ Lt.: _____
Colonia: _____ Delegación: _____ C.P.: _____ Entidad Federativa: _____

VALOR PARA Propósito_del_avalúo

Cantidad con número

Cantidad con letra

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

PERITO VALUADOR:

N° DE AUTORIZACIÓN TESORERÍA DEL D.F.

ESPECIALIDAD:

CÉDULA PROFESIONAL:

CÉDULA DE ESPECIALISTA:

FECHA DE INSPECCIÓN

FECHA DEL AVALÚO:

REG. DE PROPIEDAD: Régimen_de_propiedad

OBJETO DEL AVALÚO: Objeto_del_avalúo

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: Propósito_del_avalúo

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:

CALLE No. EXTERIOR No. INTERIOR Mz. Lt.

COLONIA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO C.P. ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

INMUEBLE QUE SE VALUA: OTROS Otros:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:

CALLE No. EXTERIOR No. INTERIOR Mz. Lt.

COLONIA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO C.P. ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL:

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS PERIFÉRICAS DE VALOR BAJO CON DESARROLLO INCIPIENTE, CON USOS DEL SUELO QUE ESTÁN INICIANDO SU INCORPORACIÓN AL ÁREA URBANA Y CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DISPERSOS.

USO PREPONDERANTE : Uso_preponderante

ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA ZONA: Índice_de_Saturación

CONSOLIDACIÓN URBANA : Consolidación_Urbana

DENSIDAD DE POBLACIÓN : Densidad TIPO : Tipo

NIVEL SOCIOECONÓMICO : Nivel_socioeconómico

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

USO DE SUELO ACTUAL :

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA :

SERVICIOS PÚBLICOS :

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :

DRENAJE Y ALCANTARILLADO :

REDES DE ELECTRIFICACIÓN :

ALUMBRADO PÚBLICO :

PARAMENTOS DE VIALIDAD :

BANQUETAS :

PAVIMENTOS :

VIALIDADES :

RED TELEFÓNICA :

RECOLECCIÓN DE BASURA:

VIGILANCIA :

TRANSPORTE :

EQUIPAMIENTO URBANO :

EDUCACIÓN :

ATENCIÓN MÉDICA :

CENTRO DE ABASTOS :

CENTROS DE CULTO :

CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN :

NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANVERSALES, LÍMITROFES Y
ORIENTACION :

TOPOGRAFÍA :

PLANA CONFIGURACIÓN : REGULAR

CARACTERÍSTICAS PANÓRAMICAS :

Características_Panorámicas

DENSIDAD HABITACIONAL :

Densidad_habitacional

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN :

Intensidad_de_construcción

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :

Restricciones Y LAS QUE MARQUE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO.

OTRAS:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

DEL TERRENO:

AL NORTE
AL SUR
AL ORIENTE
AL PONIENTE



SUPERFICIE:

INDIVISO:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

DEL DEPARTAMENTO:

AL NORTE
AL ORIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL SUR
AL ORIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL ARRIBA
AL ABAJO



MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE				SUPERFICIE CONSTRUIDA
	USO	RANGO	CLASE	DESCRIPCIÓN	
1.-					
2.-					
3.-					
4.-					

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE NIVELES	VIDA ÚTIL TOTAL	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES
1						
2						
3						
4						

CALIDAD DEL PROYECTO

PORCIÓN	CALIDAD
1	
2	
3	
4	

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN :	Cimentación	▼
ESTRUCTURA:	Estructura	▼
MUROS:	Muros	▼
ENTREPISOS:	Entrepisos	▼
	Entrepisos	▼
TECHOS:	Techos	▼
	Techos	▼
AZOTEAS:		
BARDAS:	Bardas	▼

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS :	Aplanados	▼	
PLAFONES :	Plafones		▼
LAMBRINES:	Lambrines	▼	MEDIDAS: <input style="width: 100%;" type="text"/>
PISOS:	Pisos	▼	MEDIDAS: <input style="width: 100%;" type="text"/>
ZOCLOS:	Zoclos	▼	OTRO: <input style="width: 100%;" type="text"/>
ESCALERAS:	Escaleras	▼	DETALLES:
PINTURA:			
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Recubrimientos_especiales	▼	OTRO: <input style="width: 100%;" type="text"/>

C) CARPINTERIA:

PUERTAS :	Puertas	▼	<input style="width: 100%;" type="text"/>
GUARDARROPAS :	Guardarropa	▼	<input style="width: 100%;" type="text"/>

D) INSTALACIONES

HIDRÁULICAS:	Hidráulica	▼	
SANITARIAS:	Sanitaria	▼	

MUEBLES DE BAÑO:

MUEBLES DE COCINA:

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

F) HERRERÍA :

G) VIDRIERÍA:

H) CERRAJERÍA:

I) FACHADA:

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PROBABLE EDAD CONSUMIDA	INDIVISO	TIPO DE PROPIEDAD
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

- a) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- b) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO.
- c) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO,** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES)

DEFINICIONES

- a) VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO(V.R.N.) ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR.
- b) VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.) RESULTA DE AFECTAR AL VRN CON LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- c) RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M) ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE, O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALÚA DURANTE UN MES NATURAL, A LA FECHA DEL AVALÚO, PERO CAPITALIZADA ANUALMENTE.
- d) DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL: SON LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, COMO SON: DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, VACÍOS INTER CONTRACTUALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR TENENCIA DEL INMUEBLE (I.S.R. PREDIAL)
- e) TASA DE CAPITALIZACIÓN (%): ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN VALOR DETERMINADO GENERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO, ES A SU NIVEL DE RIESGO
- f) VALOR COMERCIAL: ES LA CANTIDAD-ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN

COMENTARIOS GENERALES Y LIMITANTES

- a) EL PERITO VALUADOR REALIZÓ ESTUDIO DE MERCADO EN EL CONTORNO URBANO AL INMUEBLE EN ZONAS SIMILARES, ADEMÁS DE CONSULTAR PUBLICACIONES TALES COMO, PERIODICOS, REVISTAS O BOLETINES QUE OFERTAN PRECIOS DE INMUEBLES COMPARABLES.
- b) ADEMÁS PARA COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SE CONSIDERÓ EL TIPO Y CALIDAD DE MATERIALES UTILIZADOS, ASÍ COMO SU EDAD Y MANTENIMIENTO, APOYÁNDOSE EN BIBLIOGRAFIA ESPECIALIZADA POR TIPOLOGIA SEMEJANTE A LA DEL SUJETO.
- c) NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, A MENOS DE QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE, ASÍ COMO TAMPOCO SOBREPREGIOS ORIGINADOS POR GASTOS DE ESCRITURACIÓN, COSTOS Y GASTOS POR CONCEPTO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES O DE SITUACIÓN
- d) EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE.
- e) LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL PROPIO AVALÚO del PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA
- f) TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SOLO CONSIDERARA LAS EXPRESADAS EN ÉL.
- g) EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO PLANOS A ESCALA, ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA
- h) LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO, CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.
- i) EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI SE USA PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO O SICALRECE DE SELLO, FOLIO O FIRMA DEL PERITO INDEPENDIENTE.

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO _____ XXX

FECHA 00/01/1900

VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Características del inmueble sujeto.

Ubicación:	Calle _____	No. Exterior _____	No. Interior _____	Mz. _____	Lt. _____
	Colonia _____	Delegación _____	C.P. _____	Entidad Federativa _____	_____
Superficie del Terreno:	M2. _____				
Superficie de Construcción:	M2. _____				
Edad:	AÑOS _____				
Tipo de inmueble:	_____				

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA.

CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	INFORMES	
1				
CARACTERÍSTICAS				
2				
CARACTERÍSTICAS				
3				
CARACTERÍSTICAS				
4				
CARACTERÍSTICAS				

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: TERRENOS

CASO	OFERTA \$ M.N.	SUP. M ²	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR \$/M ² HOMOLOADO
				F.fo.	F.zo.	Fub.	F.sup.	F.fr.	F.c	F.otro.	F.re.	
1												
2												
3												
4												

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR A UTILIZAR	

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES EN VENTA.				
CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1				
CARACTERISTICAS				
2				
CARACTERISTICAS				
3				
CARACTERISTICAS				
4				
CARACTERISTICAS				

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: VENTAS														
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST. M2.	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR \$/M ² HOMOLOGADO
				F.c	F.zo.	F.ub.	F. Fo	F.sup.	F.ed.	F.cal	F.aprov.	F.con.	F.re	
1														
2														
3														
4														

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	
MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR A UTILIZAR	
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO	
VALOR DE MERCADO	

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE BIENES COMPARABLES EN RENTA.				
CASO	DIRECCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1				
CARACTERISTICAS				
2				
CARACTERISTICAS				
3				
CARACTERISTICAS				

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: RENTAS													
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST M2.	\$/M2 DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACION									VALOR \$/M ² HOMOLOGADO
				F.c.	F.zo.	F.ub.	F.cal.	F.sup.	F.ed.	F.uso	F.con	F.re	
1													
2													
3													

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR DE RENTA POR APLICAR	

**FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.**

DESCRIPCIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE TERRENOS.

CONCEPTO		DESCRIPCIÓN
F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo:	FACTOR DE ZONA	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE A UNA AVENIDA O CALLE CON ANCHO MAYOR A LA MODA TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO ASÍ COMO LA CALIDAD DE LA COLONIA CON MEJORES SERVICIOS, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA (FRENTE A CALLE MODA).
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON DOS O MÁS FRENTE TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA (UN FRENTE).
F.fo.	FACTOR DE FORMA	BASADO EN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, ESTE CONTEMPLA LAS IRREGULARIDADES QUE PRESENTE EL COMPRABLE RESPECTO A LOTE MODA (SE CONOCE AL LOTE MODA A UN PREDIO DE FORMA RECTANGULAR).
F.fr	FACTOR DE FRENTE	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE IGUAL O MAYOR A 4.00 M Y MENOR A 7.00 METROS Y/O FRENTE MENOR A 4.00 M TIENE DESVENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA UN FRENTE IGUAL O MAYOR A 7.00M.
F.uso	FACTOR DE USO	FACTOR QUE SE ESTIMA A PARTIR QUE CONSIDERAR QUE LOS PREDIOS CON USO AUTORIZADO, TIENEN MAYORES VENTAJAS SOBRE LOS HABITACIONALES DEBIDO A QUE EL MISMO PERMITE EL DESARROLLO DE INMUEBLES MÁS RENTABLES. SIN EMBARGO, ÉSTE FACTOR DEBE RAZONARSE, TODA VEZ QUE DEBE ANALIZARSE SI PARA NUESTRO CASO EN ESPECIAL Y ACORDE A LA ZONA, ESTA PREMISA SE CUMPLE. SE DEBE CONSIDERAR EL USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.
F.sup:	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR ESTIMADO EN BASE A LOS LINEAMIENTOS DE TESORERÍA, ESTO ES: SUPERFICIE DE TERRENO COMPARABLE ENTRE SUPERFICIE DE LOTE MODA, DESPUÉS DE OBTENIDO EL FACTOR SE DIVIDE LA UNIDAD ENTRE EL RESULTADO, PARA OBTENER EL FACTOR A APLICAR.
F.otro	FACTOR OTRO	SE EMPLEA EN CASO DE TENER ALGUNA CARACTERÍSTICA DISTINTA Y EN SU CASO LA PLENA JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIZACIÓN. EN ESTE CASO SE UTILIZA COMO FACTOR DE ENTORNO.

LOS FACTORES DE HOMOLOGACION QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL SUJETO

DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE INMUEBLES.

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACION O NEGOCIACION	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
Terr/Cons	FACTOR TERRENO/CONSTRUCCIÓN	QUE RESULTA DE LA RELACION ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES RESPECTO A LA PROPORCIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCION (A.V.T.)
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed:	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP-VC)) / VP$
F.uso:	FACTOR DE USO	SE REFIERE AL USO GENERAL, ASI COMO AL APROVECHAMIENTO EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, PROYECTO, ILUMINACION, VISTAS PANORAMICAS Y OTROS ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE
F.con.	FACTOR DE CONSERVACION	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACION ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE

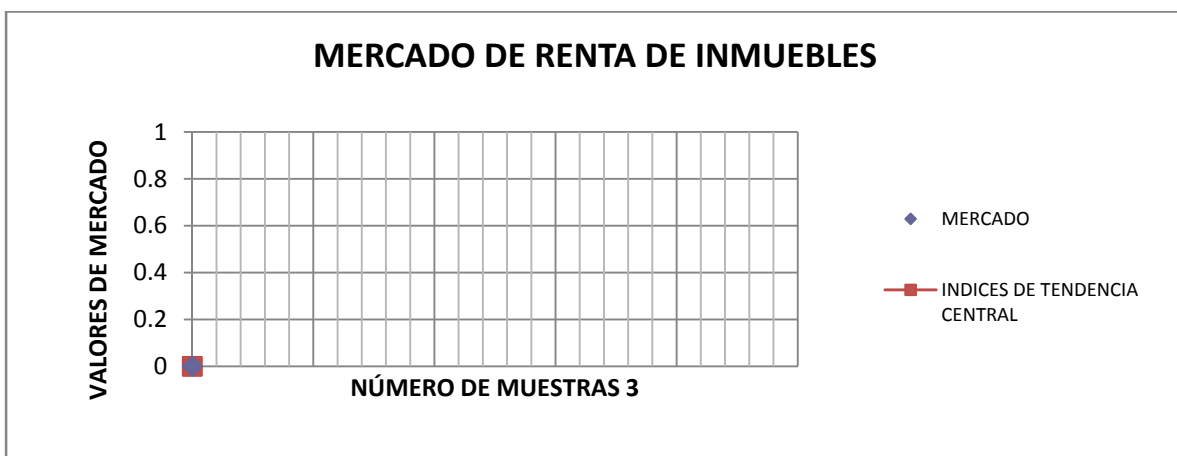
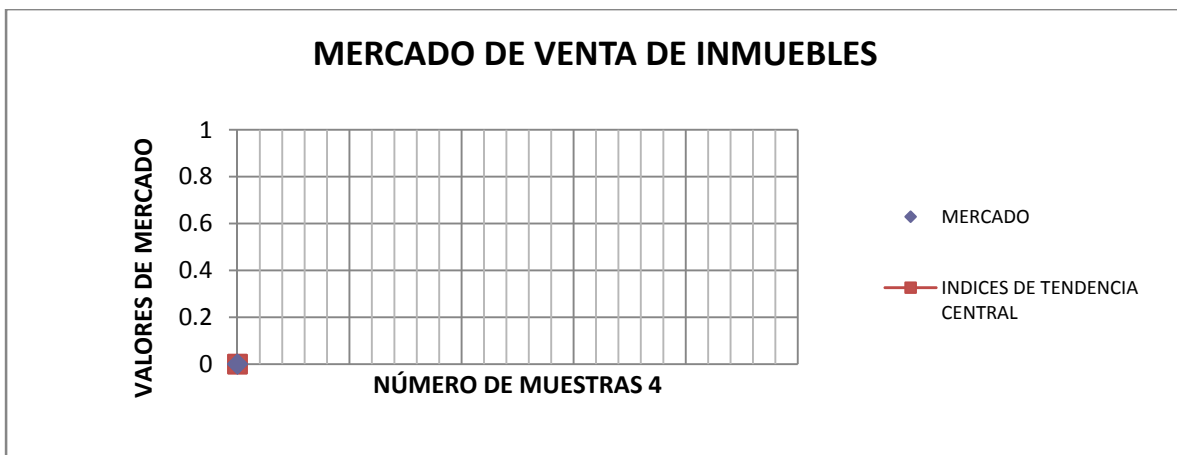
LOS FACTORES DE HOMOLOGACION QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALUO.

DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE RENTA DE INMUEBLES.

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACION O NEGOCIACION	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA RENTAR EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed:	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP-VC)) / VP$
F.uso:	FACTOR DE APROVECHAMIENTO	SE REFIERE AL USO GENERAL, ASI COMO AL APROVECHAMIENTO EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, PROYECTO, ILUMINACION, VISTAS PANORAMICAS Y OTROS ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE
F.con.	FACTOR DE CONSERVACION	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACION ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE

LOS FACTORES DE HOMOLOGACION QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALUO.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE COMPORTAMIENTO DE MERCADO E ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL



Perito Valuador Independiente

Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX

FECHA 00/01/1900

TASA NETA EN BASE AL VALOR FÍSICO	
RENTA	
DEDUCCIONES	
RENTA NETA MENSUAL	
RENTA NETA ANUAL	
VALOR FÍSICO DIRECTO	
TASA NETA	

TASA NETA EN BASE AL VALOR DE MERCADO	
RENTA MENSUAL DE LA ZONA	
DEDUCCIONES	
RENTA NETA MENSUAL	
RENTA NETA ANUAL	
VALOR DE MERCADO	
TASA NETA	

DETERMINACIÓN DE LA TASA APLICABLE AL INMUEBLE SUJETO

TASAS	VARIABLES							TASA Física	TASA Mercado
	Is	lipch	Im	If	%C		n VUR		
					Por Valor Físico	Por Valor mercado			
Ta									
Tb									
Tc									

DETERMINACIÓN DE LA TASA POR USO Y VIDA UTIL REMANENTE

TASA N° 1	
TASA N° 2	
TASA N° 3	
TASA N° 4	

TASA PONDERADA	
TASA POR APLICAR	

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO :

Lote Tipo ó Predominante :	Valor Unitario de Mercado :
Área de Valor :	Valor Unitario :

F. Zo.	F.Ub.	F.Fr.	F.Fo.	F.Sup.	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE m2.	VALOR UNITARIO \$ M.N.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
TOTAL				INTEGRO	

INDIVISO:

VALOR TOTAL DEL TERRENO:

B) DE LAS CONSTRUCCIONES :

Uso:	Rango:Y Clase	\$/m ² para Tipología * :
------	---------------	--------------------------------------

PORCIÓN	DESCRIPCION	SUPERF.	VALOR REPOSICION \$ M.N. / M2.	FACTOR EDAD	FACTOR CONSER.	VALOR NETO	VALOR PARCIAL \$ M.N.
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-					

* FUENTE BIBLIOGRÁFICA: BIMSA \$/m²

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES :

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS (I_{SAC}):

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N.	FACTOR DE AVALÚO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-	-

VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS :

VALOR FISICO DIRECTO (A) + (B) + (C) :

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

IX.- ENFOQUE DE INGRESOS

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE O CANTIDAD	\$ / M2.	RENTA MENSUAL
1				
2				
3				
4				

CALCULO DE DEDUCCIONES MENSUALES PARA CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA MENSUAL ESTIMADA	\$ -
------------------------	------

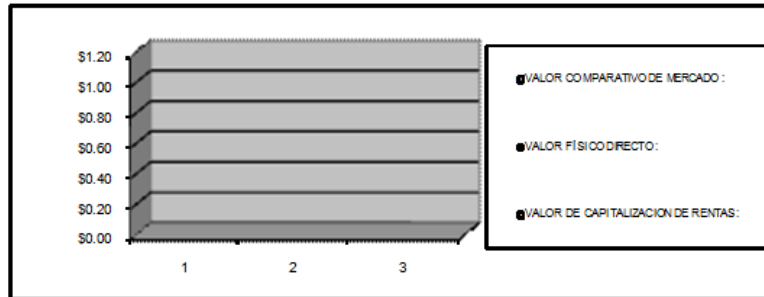
CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
a) VACIOS		
b) IMPUESTO PREDIAL		
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)		
d) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO		
e) ADMINISTRACION		
f) ENERGIA ELECTRICA EN SU CASO		
g) SEGUROS (EN SU CASO)		
h) OTROS (INDICAR)		
i) DEPRECIACION FISCAL		
j) DEDUCCIONES FISCALES (b+c+d+e+f+g)		
j-1) BASE GRAVABLE		
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
SUMA (a+j+k)		

Renta Bruta Total:		
Importe de deducciones	0.00%	
Renta Neta Mensual		
Renta Neta Anual		
Capitalización de Renta Anual al	0.00%	

X.- RESUMEN DEL AVALÚO

Resultado por enfoque :

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	
VALOR FÍSICO DIRECTO :	
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS :	



XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONSIDERA COMO VALOR DE MERCADO AL QUE RESULTE DEL COMPARATIVO DE MERCADO.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:

\$0.00

CERO PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA

0 de enero de 1900

XIII.- VALOR REFERIDO

VALOR REFERIDO.-		
Fecha a referir:	Factor:	Valor (\$M.N.)
-- 0 --	-- 0 --	-- 0 --

Índice Actual:	-
Índice Anterior	-
Según I.N.P.C.	-

PERITO VALUADOR

ING. XXXX

N° DE REGISTRO DE TESORERÍA V-XXXX-XXX

CÉDULA PROFESIONAL XXXXXX

CÉDULA DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN XXXXXXX

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

ANEXO I.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

Calle _____ No. Exterior _____ No. Interior _____ Mz. _____ Lt. _____
Colonia _____ Delegación _____ C.P. _____ Entidad Federativa _____

PIE DE FOTO

PIE DE FOTO

PIE DE FOTO

PIE DE FOTO

PIE DE FOTO

PIE DE FOTO

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX

FECHA 00/01/1900

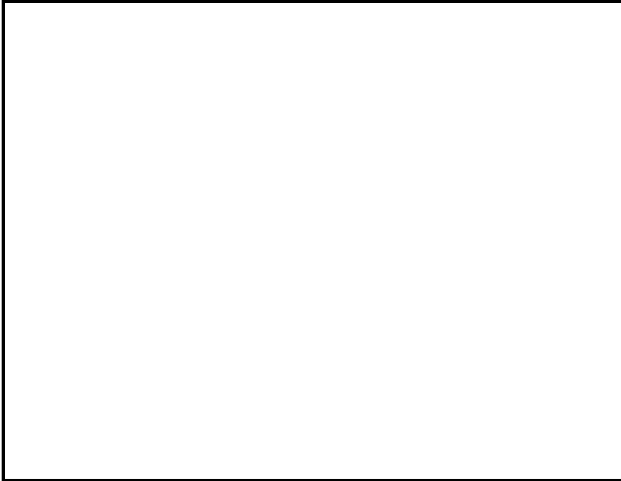
ANEXO II.- CROQUIS DEL INMUEBLE.

Calle	_____	No. Exterior	_____	No. Interior	_____	Mz.	_____	Lt.	_____
Colonia	_____	Delegación	_____	C.P.	_____	Entidad Federativa	_____		_____

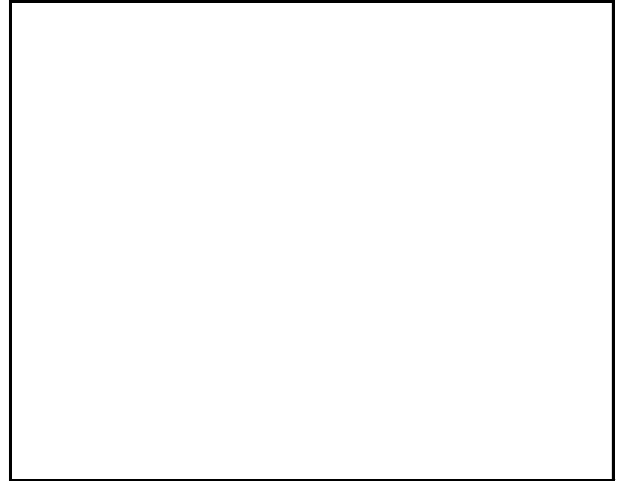
N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

ANEXO III.- COMPARABLES DE MERCADO

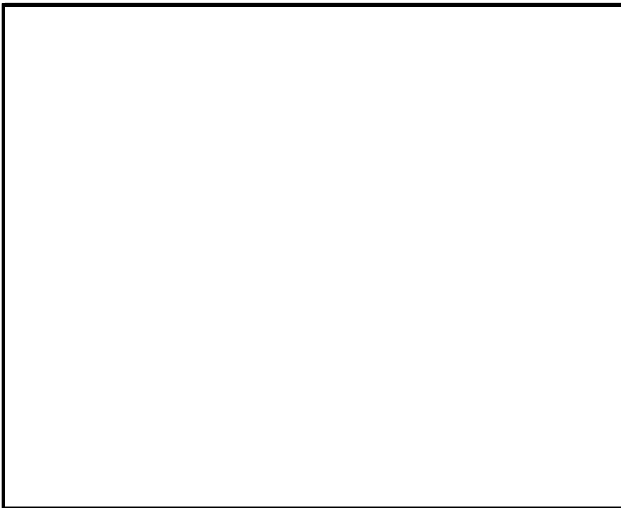
COMPARABLE 1



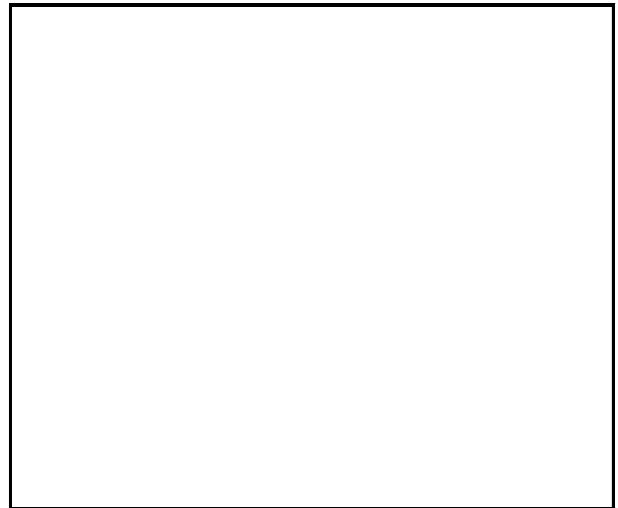
COMPARABLE 2



COMPARABLE 3



COMPARABLE 4



FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

TESORERÍA

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA POR EL PERITO VALUADOR)

CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE
FINANZAS



REG. MZA. LOTE LOC. D.V.					
DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE					
Nº CTA. CAT					
CALLE :				No.EXT. :	No.INT. :
COLONIA :				DELEG. :	C.P. :

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA :

USO DE SUELO	LOTE MODA :	m²	FORMA :	REGULAR	IRREGULAR	No. DE FRENTES
--------------	-------------	----	---------	---------	-----------	----------------

DEL TERRENO

PORCIÓN	ÁREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	FACTORES DE EFICIENCIA					FR _e	VALOR RESULTANTE
				FZ _o	FU _b	FF _r	FF _o	FS _u		
TOTAL										
INDIVISO (*)		SUMA:							(A) TOTAL: \$	

DE LA CONSTRUCCIÓN

USO GENÉRICO :

PORCIÓN	CLAVES DE			VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	CLAVE CONST	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
	USO	RANGO	CLASE					FC _o	FE _d	
1										
2										
3										
4										
			SUMA :						(B) TOTAL: \$	

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FC _o	FE _d	
1							
2							
INDIVISO (*)							(C) TOTAL: \$

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FC _o	FE _d	
							(D) TOTAL \$

OTROS MÉTODOS (CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)		CONCLUSIÓN	
RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	VALOR FÍSICO A+B+C+D	\$
DEDUCCIONES MENSUALES	\$	VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	\$
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL		VALOR DE MERCADO:	\$
RESULTA:	\$	VALOR COMERCIAL:	\$

VALOR COMERCIAL CON LETRA: _____

VALOR REFERIDO AL: _____ \$ _____ FACTOR: _____

PERITO VALUADOR No. V-XXXX-XXX	PERITO VALUADOR No. V-XXXX-XXX	
ING. XXXX	FIRMA DEL PERITO	
No. DE AVALÚO: XXX	FECHA: 00-Ene-00	SELLO DE LA SOCIEDAD

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

COLINDANCIAS

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

METODO DE VALUACION: _____

INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO

CASO	UBICACION			CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL		
1					
2					
3					
4					

ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMERC.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M ²	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP. M ²	V.U.N.R. \$/M ²	TOTAL \$
1										
2										
3										
4										

VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/m ²	FECHA
1		
2		
3		
4		

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. m ²	V.U.S. \$	FACTORES DE HOMOLOGACION	FR _e	VALOR RESULT. \$/m ²
1						
2						
3						
4						

VALOR UNITARIO APLICADO \$/m².

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/m ²
1				
2				
3				

RENTA MENSUAL APLICADA \$/m².

DEDUCCIONES

a).- VACIOS		g).- SEGUROS (EN SU CASO)	
b).- IMPUESTO PREDIAL		h).- OTROS (INDICAR)	
c).- SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)		i).- DEPRECIACION FISCAL	
d).- CONSERV. Y MANTENIMIENTO		j).- DEDUC.FISCALES(b+c+d+e+f+g)	
e) ADMINISTRACION		k).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA	
f).- ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO)		SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+j+k)	

OBSERVACIONES

EN LA SUMA DE DEDUCCIONES NO SE CONSIDERA EL CONCEPTO "J", YA QUE LAS MISMAS SE DUPLICARIAN
VER AVALUO
VER ANEXOS

CAPITULO 4

MANUAL PARA LLENADO DEL FORMATO

"Nunca consideres el estudio como una obligación sino como una oportunidad para penetrar en el bello y maravilloso mundo del saber."

Albert Einstein

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

AVALÚO INMOBILIARIO

ESTE AVALÚO SOLO SERA VALIDO PARA EFECTOS DE :

Propósito_del_avalúo

[Espacio para fotografía]

The diagram shows the top portion of the appraisal form. At the top, it identifies the 'Perito Valuador Independiente' with a number 'Núm: V-XXXX-XXX'. Below this are fields for 'N° AVALÚO' (with 'XXX' as an example) and 'FECHA' (with '00/01/1900' as an example). A green box contains the title 'AVALÚO INMOBILIARIO'. Below the title is the instruction 'ESTE AVALÚO SOLO SERA VALIDO PARA EFECTOS DE :'. Underneath is the label 'Propósito_del_avalúo'. A large empty rectangular box is intended for a photograph. Numbered callouts 1 through 4 are placed on the right side, with dashed arrows pointing to the valuator information, the appraisal number and date, the title box, and the photo area respectively.

- 1. Avalúo Número:** Es el correspondiente al número progresivo del control de avalúos y aparecerá en el margen superior derecho de todas las hojas del formato de avalúo.
- 2. Fecha del Avalúo:** Se indica la fecha en la cual se realiza el avalúo. (Se pondrá automáticamente).
- 3. Propósito del Avalúo:** Es el uso o usos específicos para el cual se solicitó el servicio de avalúo. (Se pondrá automáticamente).
- 4. Fotografía en portada de Avalúo:** Se coloca la fotografía de la fachada del inmueble que se valúa.

[Espacio para fotografía]

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: _____ No. Exterior: _____ No. Interior: _____ Mz.: _____ Lt.: _____
Colonia: _____ Delegación: _____ C.P.: _____ Entidad Federativa: _____

VALOR PARA Propósito_del_avalúo

Cantidad con número
Cantidad con letra

The diagram shows the middle portion of the appraisal form. It starts with a large empty rectangular box for a photograph. Below it is a green box with the title 'LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE'. Underneath are two rows of address fields: 'Calle: _____ No. Exterior: _____ No. Interior: _____ Mz.: _____ Lt.: _____' and 'Colonia: _____ Delegación: _____ C.P.: _____ Entidad Federativa: _____'. Below the address fields is another green box with the title 'VALOR PARA Propósito_del_avalúo'. Underneath are two options: 'Cantidad con número' and 'Cantidad con letra'. Numbered callouts 4 through 7 are placed on the right side, with dashed arrows pointing to the photo area, the title box, the address fields, the value title box, and the quantity options respectively.

- 5. Localización del Inmueble:** Calle, Número Exterior, Número Interior, Manzana, Lote, Colonia, Delegación, Código Postal, Entidad Federativa. En su caso, información equivalente para su ubicación en la entidad del inmueble que se valúa. (Se pondrá automáticamente).
- 6. Cantidad con Número:** Se coloca el valor en cifras numéricas, con el cual se concluye el avalúo. (Se pondrá automáticamente).
- 7. Cantidad con Letra:** Se coloca el valor con letra, con el cual se concluye el avalúo. (Se pondrá automáticamente).

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: _____

PERITO VALUADOR: _____

N° DE AUTORIZACIÓN TESORERÍA DEL D.F. _____

ESPECIALIDAD: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____

CÉDULA DE ESPECIALISTA: _____

FECHA DE INSPECCIÓN _____

FECHA DEL AVALÚO: _____

REG. DE PROPIEDAD: Régimen_de_propiedad ▾

ANTECEDENTES

- 8. Solicitante:** Nombre completo de la persona física o moral que requiere el servicio. En el caso de personas morales o entidades de la administración pública, señalar adicionalmente el nombre del funcionario o ejecutivo con el cargo que desempeña dentro de la institución a la fecha de la solicitud.
- 9. Valuador:** Nombre completo anteponiendo la abreviatura de la carrera que corresponda a su formación escolar (Ingeniero: Ing., Arquitecto: Arq., E.V.I. etc.). El Valuador, es la persona física Registrada y/o Autorizada y por lo tanto facultada para elaborar y formular el avalúo en virtud de que cumple con las normas y criterios técnicos de valuación emitidos por la Tesorería del Distrito Federal.
- 10. Registro de la Institución:** Es el que asigna a la persona física o moral, la Tesorería del Distrito Federal; una vez que ésta ha verificado que cumple con los requisitos establecidos para tal fin.
- 11. Especialidad:** Indicar invariablemente; Inmuebles.
- 12. Número de Cédula Profesional y de la Especialidad en Valuación:** Se reproduce el número respectivo de ambas cédulas.
- 13. Fecha de inspección:** Corresponde al día, mes y año en el cuales se efectuó la última visita de inspección al inmueble.
- 14. Fecha del Avalúo:** Corresponde al día, mes y año en la que se estima el valor del inmueble y en la cual se edita el avalúo. En caso de establecer otra fecha distinta para la edición, se deberán expresar los motivos de esta última.
- 15. Régimen de Propiedad:** Se elegirá del menú desplegable la que se encuentre asentada en escritura, puede ser privada, en condominio, copropiedad, pública o de cualquier otra naturaleza.

The image shows a form for fiscal valuation with the following fields and callouts:

- OBJETO DEL AVALÚO:** Objeto_del_avalúo (Callout 16)
- PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO:** Propósito_del_avalúo (Callout 17)
- PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** (Callout 18)
- DOMICILIO PARA OÍR NOTIFICACIONES:** (Callout 19)

The address section includes: CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR, M. z., Lt., COLONIA, DELEGACIÓN (AZCAPOTZALCO), C. P., ENTIDAD FEDERATIVA (DISTRITO FEDERAL).

16. Objeto del Avalúo: El objeto del avalúo es estimar el valor debidamente soportado del bien inmueble, definiendo en este apartado el tipo de valor buscado, tratándose de valuación fiscal, será el Valor Comercial, el cual se elegirá del menú desplegable, algunas alternativas pueden ser las siguientes:

- Estimación del Valor Comercial.
- Estimación del Valor de Liquidación.
- Estimación del Valor de Mercado.
- Estimación del Valor de Rescate.
- Estimación del Valor Físico.
- Estimación del Valor Referido.
- Estimación del Valor de Capitalización de Rentas.
- Otros (Especificar).

17. Propósito del Avalúo: Es el uso o usos específicos para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Existen diversos usos los más comunes son:

- Establecimiento de Garantías Hipotecarias.
- Reestructuración de Créditos.
- Dación en Pago.
- Adjudicación.
- Inventarios.
- Aseguramientos.
- Determinación la Base Gravable de Contribuciones Vinculadas a Bienes Inmuebles.
- Compra
- Venta.
- Arrendamiento.
- Otros.

En avalúos fiscales, el propósito principal será: Determinación de la Base Gravable para el ISAI, el cual se elegirá del menú desplegable.

18. Propietario del Inmueble: Nombre completo de la persona física o moral que es propietaria del bien inmueble, según documentación oficial que ampare dicho supuesto, especialmente en Escritura suscritas por Notario Público, o documento equivalente. Cuando no sea el caso anterior, señalar el supuesto y cuál fue la fuente de información.

19. Domicilio para oír Notificaciones: Calle, Número Exterior, Número Interior, Colonia, Delegación, Código Postal, Entidad Federativa. En donde el solicitante del avalúo desea recibir notificaciones, no necesariamente será el mismo domicilio del inmueble a valuar.

The diagram shows a form with the following fields and callouts:

- 20:** Points to the 'OTROS' dropdown menu and the 'Otros:' text input field.
- 21:** Points to the 'CALLE' field.
- 22:** Points to the 'DELEGACIÓN' dropdown menu (set to 'AZCAPOTZALCO').
- 23:** Points to the 'NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL' and 'NÚMERO DE CUENTA DE AGUA' grid fields.

20. Inmueble que se Valúa: De acuerdo con la del Bien Inmueble; cuando se trate únicamente de terreno sin construcciones (exceptuando según corresponda obras complementarias existentes), se indicará terreno baldío, en breña, rústico, agrícola, en transición, etcétera, u adjetivo que mejor describa al inmueble sujeto de valuación.

Las edificaciones se describirán con referencia a uso específico que se haya constatado en la inspección física. Ante el planteamiento de que no se consideren las construcciones, es imprescindible plantear la causa, ante tal circunstancia, señalar las limitaciones que dicha estimación pudiera generar para ciertos propósitos.

Es importante destacar que, si bien se identifica al bien inmueble que se valúa convencionalmente a partir del **uso genérico que poseen las construcciones**, la estimación del costo de reposición nuevo de las mismas, atiende principalmente a las características físicas de dichas construcciones, en cuanto a materiales y procedimientos constructivos de la subestructura, estructura, instalaciones y acabados presentes en las edificaciones.

Se elegirá del menú desplegable.

21. Ubicación del Inmueble: La indicada en escritura. En el caso de que a la fecha del avalúo sea otra, se complementa especificando la actual en el siguiente orden.

Nombre de calle, Número Oficial (En su caso lote y manzana), Colonia o Fraccionamiento, Delegación, Código Postal, Entidad Federativa.

Indicar el nombre del predio tal como se identifica en escritura o región y en el caso de inmuebles de información escasa o de difícil localización, hacer referencia de la vía o las vías de acceso, con las distancias aproximadas (en metros o kilómetros) a puntos de referencia.

El formato automáticamente pondrá los datos que se capturaron en el apartado: "Domicilio para oír Notificaciones", en caso de no ser el mismo domicilio; se deberá sustituir por el correcto.

22. Cuenta Predial: Indicar el que se asienta en Boleta Predial o Catastral, y en su caso, especificar si son globales.

El formato indicara el formato en que se deben introducir los datos.

23. Cuenta de Agua: Indicar el que tiene el documento conocido como Boleta de Agua y en su caso, especificar si son globales.

El formato indicara el formato en que se deben introducir los datos.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	<p>COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS PERIFÉRICAS DE VALOR BAJO CON DESARROLLO INCIPIENTE, CON USOS DEL SUELO QUE ESTÁN INICIANDO SU INCORPORACIÓN AL ÁREA URBANA Y CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DISPERSOS.</p>
USO PREPONDERANTE:	Uso_preponderante
ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA ZONA:	Índice_de_Saturación
CONSOLIDACIÓN URBANA:	Consolidación_Urbana
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	Densidad
NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Nivel_socioeconómico
	TIPO: Tipo

CARACTERÍSTICAS URBANAS

24. Clasificación de la Zona: El formato llenará este campo automáticamente, las principales variables que se consideran son el equipamiento urbano, infraestructura, servicios y nivel socioeconómico de la zona. La clasificación general puede ser la siguiente:

- a) Residencial de tercer orden.
- b) Residencial de segundo y tercer orden.
- c) Residencial de segundo orden.
- d) Residencial de primer y segundo orden.
- e) Residencial de primer orden.
- f) Residencial de lujo.

Adicionalmente, se incluye la descripción que corresponde a la colonia catastral (0-9) en donde se localiza nuestro sujeto. La descripción toma en cuenta básicamente la vocación predominante de la zona, situación que se puede apreciar en los Programas de Desarrollo Urbano Delegacional.

25. Uso Preponderante: Se elegirá del menú desplegable el uso genérico identificado en la zona (agrícola, habitacional, comercial, oficinas, giros especializados, etc.)

26. Índice de Saturación Urbana en la Zona: Elegir del menú desplegable, con base a estimación del valuador, el porcentaje aproximado de lotes con construcción y su relación respecto al número total de predios en la zona, en su caso en la manzana o calle.

27. Consolidación Urbana: Elegir del menú desplegable la opción que mejor describa la zona en la cual se encuentra el sujeto.

28. Densidad de población: Seleccionar el rango que satisfaga el dato solicitado, este se extrae del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, o de alguna otra fuente de tipo estadístico como el INEGI, esta se expresa en habitantes por hectárea (Hab/Ha). Además se deberá elegir el tipo de población que predomina en la zona (permanente, flotante vacacional, flotante comercial, flotante laboral, asentamiento irregular, etc.)

29. Nivel Socioeconómico: Indicar el nivel socioeconómico de la población (A juicio o estimación del valuador, según la zona en la cual se localice el sujeto): **bajo, medio bajo, medio, medio alto, alto y muy alto.**

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

USO DE SUELO ACTUAL :

30

31

30. Contaminación Ambiental: Se refiere a la presencia en el ambiente de uno o más de los siguientes conceptos: Ruido, Sólidos suspendidos, Humo vehicular o por industria, Gases u olores, Visual o de cualquier combinación de ellos, que perjudiquen el estado de ánimo de las personas, o resulten nocivos para la integridad física o emocional de los habitantes.

En este concepto se hace referencia en la mayoría de los casos a la contaminación del aire, dato que se asocia al día que se realiza la inspección al inmueble.

En todos los casos en los que el valuador estime que la contaminación ambiental de cualquier tipo afecta el valor del inmueble Sujeto, señalar el grado de contaminación de acuerdo a lo establecido por Norma, Autoridad competente o Técnico Especializado (preferentemente anexar dictamen respectivo que respalde el dicho del valuador).

31. Uso de Suelo: Indicar el que se identifique en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano o en el Plan Parcial vigente de la zona.

Ejemplo: H2/40/200, Uso de suelo habitacional, hasta dos niveles, con el 40 por ciento de área permeable y 200 metros cuadrados de vivienda mínima.

Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, indicar de acuerdo a lo observado.

Siempre deberá mencionarse cuál fue la fuente consultada para la obtención de este dato.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA :

32

32. Vías de Acceso e Importancia: Indicar el nombre o los 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:

- a) **Vialidad Subregional:** proporciona aforo comercial o de servicios 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 20 a 30 metros. El transporte público que transita por estas vías, tan solo hace paradas en puntos predeterminados.
- b) **Vialidad Primaria:** Permite la comunicación entre áreas urbanas contiguas, proporcionando continuidad en la zona; tiene intersecciones a nivel con calles secundarias; su sección es de 30 a 40 metros. El transporte público que transita por estas vías, es predominantemente de autobuses urbanos, trolebuses, taxis y colectivos.
- c) **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 metros.

d) **Vialidad Local:** Se alimenta de la vialidad secundaria; se integra con calles colectoras al interior de los barrios y las colonias, comunicando las calles de penetración; su sección es de 15 a 20 metros.

e) **Vías de Penetración:** Calle de acceso a lotes, con sección de 9 a 15 metros.



SERVICIOS PÚBLICOS:

Los servicios públicos o delegacionales en la zona donde se encuentra nuestro inmueble sujeto, pueden ser completos o incompletos, si se encuentran en proceso de construcción o son nulos. En caso de estar en proceso indicar el grado de avance de obra, y para predios que no cuentan con servicios, indicar hasta que distancia se encuentran.

33. Abastecimiento de agua potable: Red de distribución con suministro mediante las tomas domiciliarias, hidrantes para servicios públicos, carros-tanque de frecuencia regular, otros.

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

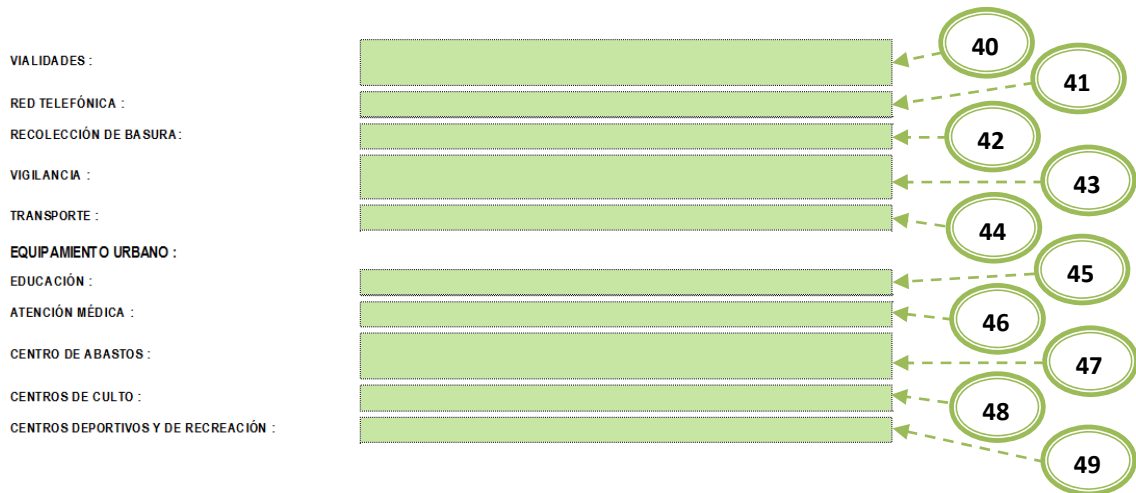
35. Red de Electrificación: Suministros a través de redes aéreas, subterráneas, mixtos, otros.

36. Alumbrado Público: Sistema de cableado aéreo o subterráneo, aéreo y subterráneo, otros; postes de madera, concreto, metálica sencilla, metálica elemental; tipo de luminarias, lámparas incandescentes, fluorescentes, de vapor de mercurio, de vapor de sodio, de vapor de yodo, otros.

37. 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 con áreas verdes y guarniciones de concreto hidráulico, otros.

38. Banquetas: Ancho, materiales empleados (sin pavimento con terracería 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.

39. 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).



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

41. Red Telefónica: Aérea o subterránea.

42. Recolección de Desechos Sólidos (Basura): Indicar la forma en que se lleva a cabo la recolección y la periodicidad de la misma.

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

44. Transporte: Indicar los existentes: Autobús, trolebús, taxi colectivo, taxi, metro, tren ligero, bici taxi, metrobús, etc.

EQUIPAMIENTO URBANO:

Señalar al conjunto de edificaciones o espacios 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, cultural y recreativo.

45. Educación: Se indicara el tipo de escuelas que se encuentran en la zona (primaria, secundaria, medio superior, superior); si son públicas, privadas o ambas, así como el radio en el cual se localizan.

46. Atención médica: Se indicara si existen consultorios, clínicas, hospitales; si son públicos, privados o ambos, así como el radio en el cual se localizan.

47. Centro de abastos: Se indicara si existen mercados, comercios diversos, centros comerciales y/o tiendas de autoservicio, etc., así como el radio en el cual se localizan.

48. Centros de culto: Se indicara si existen iglesias y/o templos de culto religioso, así como el radio en el cual se localizan.

49. Centros deportivos y de recreación: Se indicara si existen parques, módulos deportivos, centros recreativos, etc., así como el radio en el cual se localizan.

NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :

50

50. Nomenclatura de calles y señalización: Se mencionara si es suficiente, visible y la manera en la cual se encuentra instalada.

III.- TERRENO	
TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACION :	
TOPOGRAFÍA :	PLANA
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS :	CONFIGURACIÓN : REGULAR
DENSIDAD HABITACIONAL :	Características_Panorámicas
	Densidad_habitacional

51

52

53

54

TERRENO

51. Tramo de Calles Transversales, Límitrofes y Orientación: Especificar el nombre del tramo de vialidad en la cual se ubica el inmueble, y describir la orientación correspondiente de la acera en la que se localiza el número oficial, frente o acceso principal (de acuerdo con la visita de inspección al inmueble, levantamiento, escritura o documento que permita establecer la orientación correcta), se complementa mencionando la distancia a la esquina más próxima.

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

52. Topografía y Configuración: Describir la configuración superficial del terreno, señalando si este es plano o presenta pendientes (ascendentes o descendentes), depresiones o promontorios, indicando la incidencia aproximada de determinadas peculiaridades respecto de toda la superficie; en cuanto a la forma geométrica del predio, mencionar si esta es regular (rectángulo o cuadrado) o irregular (otra forma geométrica).

53. Características Panorámicas: Hacer referencia a todas aquellas características peculiares inmediatas, que se consideren influyen en el valor del inmueble; entre otras: frente a playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, irregularidades, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canal de aguas negras y basureros. Elegir del menú desplegable.

54. Densidad habitacional: Dato que se expresa en porcentaje y que corresponde al Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S), el cual esta determinado por el Uso de Suelo del predio que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, en su caso, en base a la observación y experiencia del valuador.

Ejemplo: H2/40/200, el uso de suelo indica: 40% de área permeable, por lo que la densidad es:

$$100\% - 40\% = 60\%$$

Este dato se elegirá del menú desplegable.

El diagrama muestra un formulario con los siguientes campos:

- INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN :** Un campo de texto con el valor "Intensidad_de_construcción" y una flecha hacia abajo. Una línea punteada lo conecta con el círculo 55.
- SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :** Un campo de texto con el valor "Restricciones" y una flecha hacia abajo. Una línea punteada lo conecta con el círculo 56.
- OTRAS :** Un campo de texto vacío.
- MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :** Un campo de texto con un fondo verde sólido. Una línea punteada lo conecta con el círculo 57.

Además, hay un texto "Y LAS QUE MARQUE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO." que también está conectado por una línea punteada al círculo 56.

55. Intensidad de Construcción: Se expresa como el número de veces que es posible construir la superficie total del terreno y que corresponde al Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S), el cual está determinado por el Uso de Suelo del predio que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, en su caso, en base a la observación y experiencia del valuador.

Ejemplo: H2/40/200, se multiplica la densidad que corresponde al predio, por el número de niveles autorizados, lo cual nos da como resultado la intensidad de construcción:

$0.60 \times 2 = 1.2$ veces la superficie de terreno.

Este dato se elegirá del menú desplegable.

56. Servidumbres y/o Restricciones: Relacionar los gravámenes o servidumbres legales existentes en el bien inmueble y que por derecho benefician 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. Entre las más comunes se citan las siguientes:

- a) Restricción de alineamiento
- b) Restricción de altura
- c) Afectación oficial
- d) Servidumbre de paso
- e) Servidumbre de agua
- f) Servidumbre de drenaje
- g) Derecho de vía
- h) Otros

Estas alternativas se podrán elegir del menú desplegable.

57. Medidas y Colindancias según: Se pondrá la fuente en la cual se encuentra asentada la superficie, dimensiones lineales y orientaciones de cada uno de los linderos o límites del predio objeto del avalúo.

Cualesquiera que sea la fuente de información, se consignará: 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.

Tratándose de escrituras públicas se indicará el número de la escritura, fecha, nombre del notario, número y entidad federativa en que dicha notaría se encuentra.

La captura de los datos debe ser textual, por lo que se respetarán aparentes omisiones y errores ortográficos. En el rubro de notas, relacionar las observaciones que se estimen pertinentes para corregir o aclarar puntos relevantes.

The diagram shows a form layout with four callout boxes (58, 59, 60, 61) pointing to specific fields. Callout 58 points to the 'DEL TERRENO' section. Callout 59 points to the 'SUPERFICIE' field. Callout 60 points to the 'INDIVISO' field. Callout 61 points to the 'DEL DEPARTAMENTO' section.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
DEL TERRENO:
AL NORTE
AL SUR
AL ORIENTE
AL PONIENTE

SUPERFICIE: 0.00 m² **INDIVISO:** 0.00%

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
DEL DEPARTAMENTO:
AL NORTE
AL ORIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL SUR
AL ORIENTE
AL SUR
AL PONIENTE
AL ARRIBA
AL ABAJO

58. Medidas y Colindancias del Terreno: Se capturarán textualmente las descritas en la escritura o documento equivalente, respetando omisiones y errores ortográficos.

59. Superficie de Terreno: Asentar el área que posee todo el terreno, tanto para propiedades en régimen individual como en régimen colectivo; además de informar que documento le sirvió de referencia para conocer dicha superficie.

En 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 Capítulo: CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO, el área que será utilizada en el cálculo de los valores, justificando *la razón de su uso*.

60. Indiviso (en su caso): Para bienes inmuebles de régimen colectivo, será necesario especificar el porcentaje de indiviso correspondiente; dato que se obtiene de escrituras exclusivamente. Cuando no haya indiviso o el usado proporcione resultados ilógicos; se redactará información que lo indique y en consecuencia, se explicará la alternativa que se utilizará en el avalúo físico del inmueble. Para régimen de propiedad privada, será necesario indicar el 100%.

61. Medidas y Colindancias del Departamento (en su caso): En bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad 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 dichos datos.

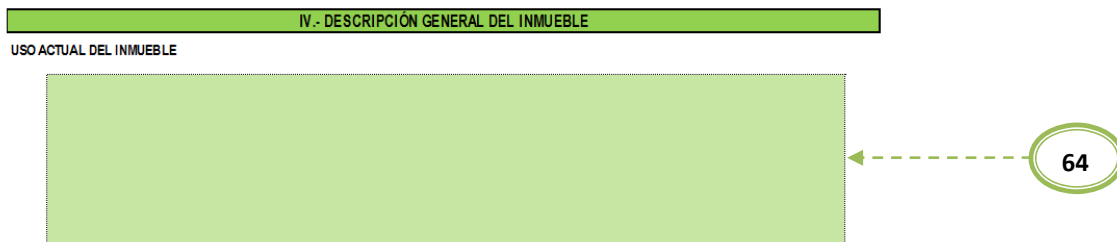
Croquis de Localización: Con el propósito de ubicar al inmueble Sujeto, dibujar o transferir magnéticamente, croquis o plano según sea el caso, en donde se puedan apreciar, entre otros aspectos importantes, los siguientes:



62. Macro localización: En esta vista, se deben mostrar las vialidades y vías de acceso, así como referencias importantes para la más rápida localización del inmueble, por lo que, en este croquis se abarcará un mayor radio.



63. Micro localización: En esta vista, se debe mostrar el tramo o tramos de vialidad(es) y *manzana en que se ubica el bien inmueble*; las vialidades transversales o diagonales que limitan dicho(s) tramo(s), por lo que este croquis abarcará un menor radio.



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

64. Uso Actual: En este concepto se describirá la edificación indicando el uso actual (a la fecha de inspección) que tiene el inmueble, y describir las mismas de forma lógica, objetiva y ordenada que permita a un tercero, reconocer la distribución por niveles de las áreas o espacios que las conforman.

Tratándose de bienes inmuebles en régimen de propiedad colectiva, se indicará la descripción general de la edificación o conjunto de construcciones a la que pertenece la unidad condominal que se valúa, para a continuación hacer la descripción detallada de esta última, en los términos antes señalados.

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE				SUPERFICIE CONSTRUIDA
	USO	RANGO	CLASE	DESCRIPCIÓN	
1.-					
2.-					
3.-					
4.-					

65. Porciones de Construcción: Relacionar con referencia a la inspección del inmueble, el número de tipos observados, correspondiente a cada una de los módulos o porciones de construcciones existentes y que tengan diferencias objetivas entre si, por edad consumida, usos, espacios, características estructurales, instalaciones, acabados, edad y estado de conservación.

66. Calidad y Clasificación de las Construcciones: Indicar la clasificación alfanumérica o numérica que le corresponda a cada porción identificada, 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. Adicionalmente, describir brevemente cada una de las porciones.

67. Superficie Construida: Se debe indicar la superficie de cada una de las porciones identificadas.

En la cuantificación de superficies, se deben considerar todas las *superficies cubiertas a paños exteriores (no a ejes)*.

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE NIVELES	VIDA ÚTIL TOTAL	EDAD APROXIMAD	VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES
1						
2						
3						
4						

68. Número de Niveles: Especificar el número total de los niveles que posee la edificación, contabilizados a partir de la primer superficie cubierta.

Cuando se valúen unidades aisladas (Porciones constructivas) de una edificación, se menciona el total de niveles observados y contabilizados en todo el edificio al que pertenece.

69. Vida Útil Total: Es el tiempo total estimado en que se considera que las construcciones estarán en condiciones normales de uso y servicio. Ante un escenario de mantenimiento constante o cíclico.

El formato la propondrá automáticamente.

70. Edad Aproximada: Asentar la edad cronológica de las construcciones con base en fuentes documentales, o en su caso la edad aparente estimada a juicio o experiencia del valuador.

71. Vida Útil Remanente del Inmueble: Se consignará la diferencia entre la vida útil total (de cada uno de los diferentes tipos establecidos), menos la edad cronológica y/o aparente.

El formato la determinará automáticamente.

72. Estado de Conservación: Informar sobre las condiciones físicas en que se encuentran espacios, estructura, instalaciones y acabados de las construcciones, como producto del mantenimiento preventivo o correctivo aplicado a las mismas; dicha clasificación podrá ser:

- 1) MUY BUENO
- 2) BUENO
- 3) ADECUADO
- 4) REGULAR
- 5) MALO

Además en su caso, en el apartado de Consideraciones Previas, relacionar las anomalías relevantes existentes, tales como: presencia de humedades, desprendimiento de acabados, cuarteaduras en muros o estructura, asentamientos diferenciales, desplomes, entre otros.

Al posicionarse en la celda correspondiente, se deberá introducir el número que mejor describa el estado de conservación del inmueble.

73. Número de Unidades Rentables y/o Susceptibles de Rentarse: Mencionar el total de unidades susceptibles de generar producto, en su caso, indicar si integra una sola unidad mínima indivisible.

CALIDAD DEL PROYECTO

PORCIÓN	CALIDAD
1	
2	
3	
4	

74

74. Calidad del Proyecto: Indicar para cada una de las porciones, si en las edificaciones que se valúan fueron construidas con referencias a procesos formales o informales de construcción y asesoría profesional, o son del tipo autoconstrucción, si fue efectuado según proyecto arquitectónico y finalmente definir su calidad; las clasificaciones comúnmente utilizadas son: del tipo autoconstrucción, regular, bueno y muy bueno.

En su caso, señalar las consideraciones pertinentes que se estime pudiese generar deméritos por obsolescencias funcionales y/o económicas.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
A) OBRA NEGRA O GRUESA:	
CIMENTACIÓN :	Cimentación
ESTRUCTURA:	Estructura
MUROS:	Muros
ENTREPISOS:	Entrepisos
	Entrepisos

The diagram shows a form with four rows of dropdown menus. The first row is labeled 'Cimentación' and has a callout circle with the number 75. The second row is labeled 'Estructura' and has a callout circle with the number 76. The third row is labeled 'Muros' and has a callout circle with the number 77. The fourth row is labeled 'Entrepisos' and has a callout circle with the number 78. The form is titled 'V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN' and is under the heading 'A) OBRA NEGRA O GRUESA:'.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) Obra Negra o Gruesa:

75. Cimentación: Estimar a juicio y experiencia del valuador, la cimentación probable o cierta (esta última de acuerdo con planos estructurales), que soporta a las edificaciones en estudio. En la medida de lo posible indicar si la cimentación es superficial o profunda, su nombre de identificación y los materiales comúnmente utilizados es su elaboración.

Se elegirá de una lista desplegable.

76. Estructura: Describir al tipo de elementos constructivos que fueron diseñados y habilitados para resistir diferentes solicitaciones de carga o intemperismo, con el propósito de garantizar entre otros aspectos, la estabilidad estructural de la edificación; además de especificar los materiales y en su caso, espesores de los sistemas de entrepiso o techo, longitud de claros cortos o largos y alturas de piso a techo en muros.

Se elegirá de una lista desplegable.

77. Muros: Señalar las características de los elementos arquitectónicos y estructurales que construyen normalmente de forma vertical para delimitar espacios o para desempeñar una función estructural; de igual forma se deberá especificar el material con que se encuentran contruidos, además de espesor de los mismos, los refuerzos que contengan, el tipo de trabajo que realizan (de carga o divisorios), indicándose su altura, cuando esta sea distinta a lo normal.

Se elegirán de una lista desplegable.

78. Entrepisos: Describir al tipo de elementos constructivos que además de cumplir una función estructural, permiten para edificaciones con desarrollo vertical, el uso por niveles; señalando el sistema de entrepiso existente, describiendo la base de sustentación o tipo de losa y materiales utilizados, si es maciza o aligerada, reticular o nervada y/o prefabricada, así como el tamaño de claros, (referidos estos a los claros cortos de los tableros que los conforman).

La clasificación de los claros cortos podrá ser: pequeños (hasta 4.00m), medianos (mayores a 4.00m y hasta 6.00m) y grandes (mayores a 6.00m).

Se elegirán de una lista desplegable.

TECHOS:

AZOTEAS:

BARDAS:

79. Techos: Indicar el sistema de techo existente y cuya función complementaria a los aspectos estructurales sea la de cubrir y proteger del intemperismo un determinado espacio, indicándose el material de que está hecho y el tamaño del claro corto. Su descripción es similar a la de entresijos.

Los techos pueden ser permanentes o provisionales, lo cual depende básicamente de los materiales de que estén elaborados; debido a que están directamente expuestos al ambiente, las características generales de un techo son entre otras, las de ser durables, aislantes e impermeables, lo que se logra con la elección adecuada de los tipos y cantidades de material que se empleen en su fabricación.

Se elegirán de una lista desplegable.

80. Azoteas: Describir a los elementos constructivos cuyo objeto es proteger al techo (Última superficie cubierta) de humedades y filtraciones por precipitaciones, señalando el tipo de tratamiento usado para cumplir con dicho objeto; si el techo posee o no cubierta protectora de algún tipo, si las pendientes para facilitar el escurrimiento de las precipitaciones pluviales son naturales según inclinación de techos o si fueron forjadas con rellenos; si hay enladrillados y/o sistemas de impermeabilización asfálticos acrílicos, con o sin membrana de refuerzo, películas y laminas impermeables, líquidos, resinas, entre otros materiales.

81. Bardas: Indicar los materiales y refuerzos estructurales que poseen los muros perimetrales que limitan el terreno (que no son parte de los cuerpos principales de construcción).

Se elegirán de una lista desplegable.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS:

PLAFONES:

B) Revestimientos y Acabados Interiores

82. Aplanados: Describir materiales, tipo de colocación y acabado que presenten los revestimientos colocados sobre los elementos verticales interiores y exteriores (muros y columnas).

Se elegirán de una lista desplegable.

83. Plafones: Indicar los materiales, tipo de colocación y acabado que presenten los revestimientos colocados en los planos inferiores de los entresijos y techos (o cualquier cuerpo voladizo).

Se elegirán de una lista desplegable.

The diagram shows a software form with the following fields and callouts:

- LAMBRINES:** A dropdown menu with 'Lambrines' selected. Callout 84 points to this field.
- PISOS:** A dropdown menu with 'Pisos' selected. Callout 85 points to this field.
- ZOCLOS:** A dropdown menu with 'Zodos' selected. Callout 86 points to this field.
- ESCALERAS:** A dropdown menu with 'Escaleras' selected. Callout 87 points to this field.
- PINTURA:** A dropdown menu with 'Recubrimientos_especiales' selected. Callout 88 points to this field.
- RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:** A dropdown menu with 'Recubrimientos_especiales' selected. Callout 89 points to this field.
- MEDIDAS:** Two input fields. Callout 84 points to the first, and callout 85 points to the second.
- OTRO:** Two input fields. Callout 86 points to the first, and callout 88 points to the second.
- DETALLES:** A large text area. Callout 87 points to this area.

84. Lambrines: Se indica material colocado sobre los muros (diferentes a los aplanados), que cumplen funciones específicas de tipo estético y de protección. Dichos recubrimientos tienen su mayor aplicación, en los muros que definen áreas húmedas, especialmente en baños y cocinas, en su caso, se deberán poner las medidas del la loseta o azulejo.

Se elegirán de una lista desplegable.

85. Pisos: Relacionar las diferentes alternativas de acabados que fueron identificados sobre superficies horizontales o con pendientes, conformadas de acuerdo con los elementos estructurales existentes y que definen espacios para usos específicos y de tránsito de personas. Especificar el tipo de piso utilizado, material y dimensiones. Las alfombras y pisos de madera también se describirán en el rubro "recubrimientos especiales".

Se elegirán de una lista desplegable.

86. Zoclos: Se describe el material de los elementos que se colocan o se habilitan en la parte inferior de los elementos verticales y su intersección o unión con el piso.

Se elegirán de una lista desplegable.

87. Escaleras: En este rubro se describen a los elementos estructurales y constructivos que mediante una serie de escalones o gradas y accesorios, permiten de forma permanente el libre tránsito a los diferentes niveles existentes en las edificaciones; señalándose en su caso, el material de la rampa o el de las alfardas, sobre los cuales se habilitaron los escalones; el material utilizado en la terminación de la escalera y su acabado; dimensiones de huella y peralte (cuando éstas sean diferentes a la comunes).

Señalar su uso principal (principal, de servicio o de uso común), agregar si son interiores o exteriores.

Se elegirán de una lista desplegable.

88. Pintura: Señalar el tipo de material predominante en herrería, carpintería, fachadas, con fines de protección y/o decorativo.

89. Recubrimientos Especiales: Describir a aquellos recubrimientos de carácter especial y elementos de ornato que se observen.

Se elegirán de una lista desplegable.

C) CARPINTERIA:			
PUERTAS :	<input type="text" value="Puertas"/>	<input type="text"/>	90
GUARDARROPAS :	<input type="text" value="Guardarropa"/>	<input type="text"/>	91
D) INSTALACIONES			
HIDRÁULICAS:	<input type="text" value="Hidráulica"/>	<input type="text"/>	92
SANITARIAS:	<input type="text" value="Sanitaria"/>	<input type="text"/>	93
MUEBLES DE BAÑO:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	94
MUEBLES DE COCINA:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	95
E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	96
F) HERRERÍA :	<input type="text"/>	<input type="text"/>	97

C) Carpintería:

Indicar el tipo de material y calidad de los elementos fabricados con madera que asociada con otros materiales en sus diversas formas y calidades, se elaboran con fines constructivos y/o estéticos.

90. Puertas

91. Guardarropas

Se elegirán de una lista desplegable.

D) Instalaciones

92. Hidráulicas: Reseñar con que está hecho el ramaleo, describiendo el tipo de la tubería para alimentación a muebles de baño y cocina.

Se elegirá de una lista desplegable.

93. Sanitarias: Reseñar con que está hecho el ramaleo, describiendo el tipo de la tubería para desagües y bajadas pluviales.

Se elegirá de una lista desplegable.

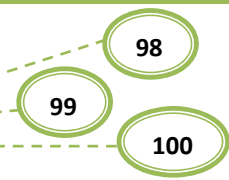
94. Muebles de Baño: Indicar el tipo, calidad, marca y origen de los muebles, llaves y accesorios de baños; en el caso de lavabos, si son normales, poseen pedestal o si cuentan con mesetas y gabinetes de determinados materiales.

95. Muebles de Cocina: De los muebles de cocina, se mencionará: materiales, calidad, dimensiones, en su caso señalar la marca.

96. E) Instalaciones Eléctricas: Si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente.

97. F) Herrería: En caso de existir, informar sobre calidad, en su caso, calibre, si es del tipo estructural, la clase de perfiles y si son especiales se deberá mencionar junto con la dimensión de los claros que abarquen (Puertas y Ventanería).

G) VIDRIERÍA:
H) CERRAJERÍA:
I) FACHADA:



98. G) Vidriería: Describir los elementos constructivos de material frágil, transparente, traslúcido, 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; señalando el tipo y calidad de vidrios y/o cristales observados, de ser posible su espesor.

99. H) Cerrajería: Relacionar tipo, calidad y de ser posible la marca o marcas dominantes del conjunto de elementos o dispositivos metálicos que se fijan en puertas y ventanas para cerrarlos o abrirlos, por medio de uno o más pestillos que se hacen jugar con la llave (o cualquier otro elemento de resguardo).

100. I) Fachada: Se describirán los materiales y calidades de los elementos constructivos que definen el aspecto que ofrece el paramento exterior de la edificación de un bien inmueble, y que corresponde a toda ornamentación arquitectónica que da sobre vías públicas, patios, corredores o jardines; señalando el tipo de revestimiento, si son aplanados y/o lambrines, en su caso medidas y profusión, así como el tipo de materiales usados en la cancelería y vidriería.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PROBABLE EDAD CONSUMIDA	INDIVISO	TIPO DE PROPIEDAD
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-



101. J) Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: La descripción de cada uno de estos conceptos deberá incluir, según corresponda, tipo, materiales, cantidad, unidad y probable edad consumida. Tratándose de propiedades en régimen de propiedad colectiva, se deberá diferenciar claramente las de uso común de las de uso privativo, haciendo la descripción correspondiente a cada una de ellas.

Los conceptos se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

Instalaciones Especiales: Aquellas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste.

Elementos Accesorios: Aquellos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del inmueble.

Obras Complementarias: Aquellas que proporcionan algún tipo de comodidad física, estado de ánimo o decorativo con elementos o materiales de buena o excelente calidad para que sus ocupantes se sientan realizados para su estatus económico que tienen o sienten merecer.

En el formato se podrán elegir las Instalaciones Especiales, Accesorias y Obras Complementarias más comunes de una lista desplegable.

102. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Método de Valuación: Se redactarán criterios generales, procedimientos y enfoques de valuación utilizados. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, éste evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.

Método Físico: Explicará la forma de obtención y justificación del valor del terreno, el valor de reposición nuevo de las construcciones, el valor de reposición nuevo de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, así el método de obtención de la depreciación de las construcciones.

Método de Capitalización de Rentas: Explicar la forma de obtención y justificación de las rentas aplicadas, así como el método de obtención de la tasa de capitalización y las deducciones a las rentas.

Método de Mercado: Explicará la forma de obtención y justificación del valor de mercado aplicado.

Condicionantes del Avalúo: Relacionar e incluir los detalles, suposiciones y circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo.

Especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: TERRENOS												
CASO	OFERTA \$ M.N.	SUP. M ²	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR \$/M ² HOMOLOGADO
				F.fo.	F.zo.	F.ub.	F.sup.	F.fr.	F.c.	F.otro.	F.re.	
1												
2												
3												
4												

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR A UTILIZAR	

103. Análisis del Mercado del Suelo: Análisis de homologación de las ofertas de terrenos en venta encontrados en la zona.

Los datos de mercado obtenidos deberán tener la mayor información en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones.

Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios.

Relacionar, describir y explicar los conceptos que dan origen a los factores de homologación empleados.

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: VENTAS														
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST. M2.	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR \$/M ² HOMOLOGADO
				F.c	F.zo.	F.ub.	F.Fo	F.sup.	F.ed.	F.cal	F.aprov.	F.con.	F.re	
1														
2														
3														
4														

104

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	
MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR A UTILIZAR	
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO	
VALOR DE MERCADO	

104. Análisis del Mercado de Construcciones en Venta y Renta:

Siempre se formulará un análisis de homologación de las ofertas de construcciones en venta y renta encontrados en la zona. La oferta inmobiliaria debe ser de inmuebles iguales o similares al que se valúa.

Los datos de mercado obtenidos deberán tener la mayor información posible en cuanto a características físicas, de ubicación, de uso de suelo y restricciones.

Es recomendable hacer el análisis de homologación con valores unitarios.

Se deberán definir y explicar los conceptos que dan origen a los factores de homologación empleados.

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	
MEDIANA:	
MEDIA GEOMÉTRICA:	
MEDIA ARMÓNICA:	
MEDIA CUADRÁTICA:	
MEDIA DE ÍNDICES:	

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	
MEDIA DE ÍNDICES	
VALOR A UTILIZAR	
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO	
VALOR DE MERCADO	

105

105. ENFOQUE COMPARATIVO O DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar.

El desarrollo analítico para obtener el valor resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), homologados objetivamente con referencia al sujeto.

ENFOQUE DE VALOR FÍSICO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de un bien igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Tomar en cuenta los puntos siguientes:

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS						
A) DEL TERRENO :						
Lote Tipo ó Predominante:			Valor Unitario de Mercado:			
Área de Valor:			Valor Unitario:			
F. Zo:	F. Ub:	F. Fr:	F. Fo:	F. Sup:	Fre:	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
FRACCIÓN	SUPERFICIE m2.	VALOR UNITARIO \$ M.N.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL	
TOTAL				INTEGRO		
INDIVISO:						
VALOR TOTAL DEL TERRENO:						

106

106. Terreno: Valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios. El valor utilizado deberá estar sustentado por una investigación de mercado de ofertas de ventas de terrenos comparables.

B) DE LAS CONSTRUCCIONES :							
Uso:	Rango Y Clase:		\$/m² para Tipología *:				
PORCIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERF.	VALOR REPOSICION \$ M.N. / M2.	FACTOR EDAD	FACTOR CONSER.	VALOR NETO	VALOR PARCIAL \$ M.N.
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		-					
* FUENTE BIBLIOGRÁFICA: BIMSA \$/m²							
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES :							

107

107. Construcciones: Estimar el valor unitario de reposición o de reproducción de las construcciones, para cada tipo de construcción apreciado, tomando en cuenta sus características físicas y los deméritos (pérdida de valor) por deterioro físico por edad y estado de conservación. El formato propondrá un VRN y el demerito aplicable.

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS (I _{ca}):								
CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V. R. N.	FACTOR DE AVALÚO	INDIVISO	VALOR PARCIAL	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
-	No aplica	-	-	-	-	-	-	
VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS :								
VALOR FÍSICO DIRECTO (A) + (B) + (C) :								
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> • VALOR TOTAL DEL TERRENO: • VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES: • VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS: </div>								

108

108. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Estimar el valor de reposición o reproducción de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas y deméritos por deterioro físico por edad, estado de conservación y obsolescencias. El formato propondrá el VRN y el demerito para cada concepto utilizado.

IX - ENFOQUE DE INGRESOS				
PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE O CANTIDAD	\$ / M2	RENTA MENSUAL
1				
2				
3				
4				

CALCULO DE DEDUCCIONES MENSUALES PARA CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA MENSUAL ESTIMADA	\$	-
------------------------	----	---

CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
a) VACIOS		
b) IMPUESTO PREDIAL		
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)		
d) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO		
e) ADMINISTRACION		
f) ENERGIA ELECTRICA EN SU CASO		
g) SEGUROS (EN SU CASO)		
h) OTROS (INDICAR)		
i) DEPRECIACION FISCAL		
j) DEDUCCIONES FISCALES (b+c+d+e+f+g)		
j-1) BASE GRAVABLE		
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
SUMA (a+j+k)		

Renta Bruta Total:		
Importe de deducciones	0.00%	
Renta Neta Mensual		
Renta Neta Anual		
Capitalización de Renta Anual al	0.00%	

109

109. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Este enfoque estima el valor presente de los beneficios futuros derivados del bien. Indicar los criterios o alternativas empleados además de considerar debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada, la renta (real o estimada) y las deducciones.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado por la renta real o por investigación de mercado de ofertas de rentas de bienes comprables.

El formato contiene los porcentajes más comunes que corresponden a las deducciones, además de calcular la tasa de capitalización automáticamente. Las deducciones pueden variar de acuerdo al tipo de inmueble que se valúa.

X - RESUMEN DEL AVALÚO	
Resultado por enfoque :	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	
VALOR FÍSICO DIRECTO :	
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS :	

110

110. RESÚMEN: Los valores obtenidos de cada uno de los Enfoques de Valuación se relacionan de la siguiente manera: 1) Valor Comparativo de Mercado, 2) Valor Físico Directo, 3) Valor de Capitalización de Rentas.

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

111

SE CONSIDERA COMO VALOR DE MERCADO AL QUE RESULTE DEL COMPARATIVO DE MERCADO.

111. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se relacionan circunstancias, factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en la conclusión.

Se argumentan y fundamentan objetivamente, las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido sin perder de vista el propósito del avalúo.

Se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicios del valuador, contribuyan al soporte del avalúo.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

112

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: \$0.00

CERO PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA 0 de enero de 1900

112. CONCLUSIÓN: El valor concluido se indica en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación.

El importe del valor concluido siempre se expresará en moneda nacional.

XIII.- VALOR REFERIDO

113

VALOR REFERIDO:			Índice Actual:	-
Fecha a referir:	Factor:	Valor (\$M.N.)	Índice Anterior	-
--0--	-0-	-0-	Según I.N.P.C.	-

113. VALOR REFERIDO: Cuando sea el caso y a requerimiento expreso del solicitante.

PERITO VALUADOR

114

ING. XXXX

Nº DE REGISTRO DE TESORERÍA V-XXXX-XXX

CÉDULA PROFESIONAL XXXXXX

CÉDULA DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN XXXXXXXX

114. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO: La certificación se hace en cada una de las hojas por medio del sello oficial de la Institución y firma del valuador. Los funcionarios autorizados lo harán exclusivamente en la hoja que cierra el avalúo documento.

ANEXOS

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

ANEXO I.- MEMORIA FOTOGRAFICA

115

Calle _____ No. Exterior _____ No. Interior _____ Mz. _____ Lt. _____
 Colonia _____ Delegación _____ C.P. _____ Entidad Federativa _____

115. Memoria Fotográfica: Al avalúo se incorpora anexo fotográfico del inmueble, donde se destaquen las características más comunes y/o notables del inmueble de los tipos o porciones constructivas identificadas. Además de siempre en la primera hoja del avalúo, localizar fachada principal del inmueble; también adjuntar fotografías que describan el contexto urbano colindante a nuestro sujeto. Máximo 4 fotografías por hoja.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO XXX
FECHA 00/01/1900

ANEXO II.- CROQUIS DEL INMUEBLE.

116

Calle _____ No. Exterior _____ No. Interior _____ Mz. _____ Lt. _____
 Colonia _____ Delegación _____ C.P. _____ Entidad Federativa _____

116. Croquis del inmueble: Se incluirá el plano arquitectónico que exhiba el total de niveles de la construcción que se valúa.

ANEXO III.- COMPARABLES DE MERCADO

117

COMPARABLE 1	COMPARABLE 2
COMPARABLE 3	COMPARABLE 4

117. Comparables de mercado: Se incluirá la fotografía de la fachada de cada uno de los comparables en venta que se utilizan en el Enfoque de Mercado.

Finalmente, se anexaran cada una de las matrices de puntos utilizadas para determinar la Clase de cada una de las porciones de construcción del inmueble, además de la Hoja de Tesorería.

CAPITULO 5

CASO PRÁCTICO DE UN AVALÚO

"Cuando hables, procura que tus palabras sean mejores que el silencio."

Proverbio Hindú

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
FECHA 10/08/2009

AVALÚO INMOBILIARIO

ESTE AVALÚO SOLO SERA VALIDO PARA EFECTOS DE :

DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN).



LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: SIRACUSA No. Exterior: 1001 No. Interior: - Mz.: 15 Lt.: 23
Colonia: LOMAS ESTRELLA Delegación: IZTAPALAPA C.P.: 09890 Entidad Federativa: DISTRITO FEDERAL

VALOR PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN).

\$1,790,250.00

UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
FECHA 10/08/2009

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: PERLA YANET VELÁZQUEZ PÉREZ

PERITO VALUADOR: P. EN ING. AXEL VELÁZQUEZ

N° DE AUTORIZACIÓN TESORERÍA DEL D.F. V-XXXX-XXX

ESPECIALIDAD: INMUEBLES

CÉDULA PROFESIONAL: XXXXXXXX

CÉDULA DE ESPECIALISTA: XXXXXX

FECHA DE INSPECCIÓN: lunes, 03 de agosto de 2009

FECHA DEL AVALÚO: lunes, 10 de agosto de 2009

REG. DE PROPIEDAD: PRIVADA

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: DETERMINAR LA BASE GRAVABLE (ESCRITURACIÓN)

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: PERLA YANET VELÁZQUEZ PÉREZ

DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES:

CALLE SIRACUSA No. EXTERIOR 1001 No. INTERIOR - Mz. 15 Lt. 45

COLONIA LOMAS ESTRELLA DELEGACIÓN IZTAPALAPA C.P. 09890 ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

INMUEBLE QUE SE VALUA: CASA HABITACIÓN Otros: NO APLICA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE A VALUAR:

CALLE SIRACUSA No. EXTERIOR 1001 No. INTERIOR - Mz. 15 Lt. 23

COLONIA LOMAS ESTRELLA DELEGACIÓN IZTAPALAPA C.P. 09890 ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 067 585 11 000 9

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA: 27 31 972 059 01 000 1

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: RESIDENCIAL DE SEGUNDO ORDEN.
COLONIA CATASTRAL QUE CORRESPONDE A ÁREAS INTERMEDIAS DE VALOR MEDIO CON CIERTO PROCESO DE TRANSICIÓN O EN CONSOLIDACIÓN, CON USOS DEL SUELO EMINENTEMENTE HABITACIONALES Y/O MEZCLA DE USOS Y CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SEMICONCENTRADOS Y DE REGULAR ESCALA.

USO PREPONDERANTE: HABITACIONAL

ÍNDICE DE SATURACIÓN URBANA EN LA ZONA: DE 90 A 100%

CONSOLIDACIÓN URBANA: ZONA URBANA

DENSIDAD DE POBLACIÓN: DE 200 A 400 HAB/HA TIPO: PERMANENTE

NIVEL SOCIOECONÓMICO: MEDIO

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: ALTA, LA PRODUCIDA POR LA EMANACIÓN DE GASES Y RUIDOS DE LOS VEHÍCULOS QUE TRANSITAN EN LA ZONA.

USO DE SUELO ACTUAL: H3/50 HABITACIONAL DE HASTA 3 NIVELES CON EL 50% DE ÁREA PERMEABLE.

**FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.**

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA :	COMO VIA DE ACCESO PRINCIPAL LA AVENIDA TLAHÚAC Y ANILLO PERIFÉRICO (CANAL DE GARAY), AMBAS DE PRIMER ORDEN EN LA ZONA Y POR ÚLTIMO LA AVENIDA CANAL DE CHALCO.
SERVICIOS PÚBLICOS :	
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE :	SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS.
DRENAJE Y ALCANTARILLADO :	RED DE RECUPERACIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.
REDES DE ELECTRIFICACIÓN :	SUMINISTRO A TRAVÉS DE REDES AÉREAS, EN POSTERÍA DE CONCRETO ARMADO.
ALUMBRADO PÚBLICO :	MEDIANTE CABLEADO AÉREO EN POSTERÍA DE CONCRETO CON LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO.
PARAMENTOS DE VIALIDAD :	GUARNICIÓN DE CONCRETO TIPO SECCIÓN RECTANGULAR.
BANQUETAS :	DE CONCRETO DE 1.50 MTS. DE ANCHO.
PAVIMENTOS :	CUENTA CON CALLES A BASE DE CONCRETO ASFÁLTICO.
VIALIDADES :	ADECUADAS, CON ANCHO DE CARRILES SUFICIENTES PARA EL TRÁNSITO VEHICULAR EXISTENTE.
RED TELEFÓNICA :	MEDIANTE CABLEADO AÉREO EN POSTES DE MADERA.
RECOLECCIÓN DE BASURA:	PÚBLICA, MEDIANTE CAMIÓN RECOLECTOR DE LA DELEGACIÓN.
VIGILANCIA :	VIGILANCIA PRIVADA MEDIANTE CASETA DE CONTROL DE ACCESO Y PATRULLAJE POLICIACO PÚBLICO NORMAL.
TRANSPORTE :	ADECUADO, POR MEDIO DE AUTOBÚS URBANO, MICROBÚS, TAXIS.
EQUIPAMIENTO URBANO :	
EDUCACIÓN :	EN UN RADIO DE 2.5 KM., ESCUELA PÚBLICA Y PRIVADA, BÁSICA, MEDIA Y SUPERIOR.
ATENCIÓN MÉDICA :	EN UN RADIO DE 2.5 KM., CLÍNICA PÚBLICA Y PRIVADA.
CENTRO DE ABASTOS :	EN UN RADIO DE 2.5 KM., MERCADO PÚBLICO, CENTRO COMERCIAL Y COMERCIOS DIVERSOS.
CENTROS DE CULTO :	EN UN RADIO DE 2.5 KM., IGLESIAS Y TEMPLOS PARA CULTO RELIGIOSO.
CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN :	EN UN RADIO DE 2.5 KM., MÓDULOS DEPORTIVOS, PARQUE PÚBLICO, JARDINES.
NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES :	SUFICIENTES Y VISIBLES, CON PLACAS METÁLICAS EN ESQUINAS.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACION :	LA CASA HABITACIÓN TIENE ACCESO DIRECTO POR LA CALLE SIRACUSA AL ORIENTE, LA CALLE MAURITANIA AL PONIENTE, LA CALLE LUSITANIA AL NORTE Y POR ULTIMO LA CALLE CERRADA TÉCNICOS Y MANUALES AL SUR.
TOPOGRAFÍA :	PLANA <input type="button" value="▼"/> CONFIGURACIÓN: REGULAR <input type="button" value="▼"/>
CARACTERÍSTICAS PANÓRAMICAS :	VISTAS NORMALES <input type="button" value="▼"/> A CASAS HABITACIÓN DE BUENA CALIDAD.
DENSIDAD HABITACIONAL :	MEDIA <input type="button" value="▼"/> 50%, SEGÚN USO DE SUELO.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN :	HASTA 1.50 ÁREA DE TERRENO <input type="button" value="▼"/> SEGÚN USO DE SUELO.
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES :	APARENTEMENTE NINGUNA <input type="button" value="▼"/> ÚNICAMENTE LAS QUE MARQUE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO.
OTRAS:	NO APLICA
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN :	ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XX,XXX (NÚMERO CON LETRA) DE FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2004, ANTE LA FE DEL LICENCIADO CARLOS LARA VÁZQUEZ, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO XX EN LA CIUDAD DE TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

DEL TERRENO:

AL NORTE	20.00 m	CON LOTE VEINTIUNO
AL SUR	20.00 m	CON LOTE VEINTICINCO
AL ORIENTE	8.00 m	CON CALLE SIRACUSA
AL PONIENTE	8.00 m	CON LOTE VEINTITRÉS

SUPERFICIE:	<input type="text" value="160.00 m²"/>	INDIVISO:	<input type="text" value="100.00%"/>
-------------	--	-----------	--------------------------------------

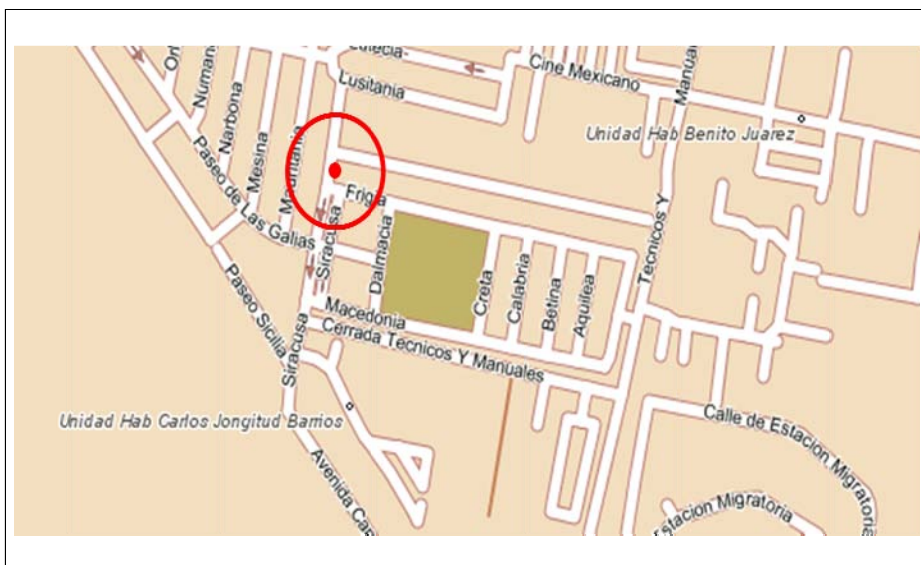
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

DEL DEPARTAMENTO: NO APLICA

MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE

SE TRATA DE UNA CASA HABITACIÓN EN EL QUE SE IDENTIFICA UN SOLO TIPO CONSTRUCTIVO, CABE SEÑALAR QUE DICHO INMUEBLE FUE AMPLIADO EN PLANTA BAJA Y ALTA.
LA DISTRIBUCION ARQUITECTÓNICA COMO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBA
PLANTA BAJA: COCHERA BAJO TECHO, ESTANCIA, COMEDOR, ESTUDIO, COCINA, BAÑO COMPLETO, CUBO DE ESCALERAS, PATIO DE SERVICIO Y CUARTO DE USOS MÚLTIPLES (CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO Y/O BODEGA)
PLANTA ALTA: CUATRO RECÁMARAS UNA DE ELLAS CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO, SALA DE T.V., PASILLO DE DISTRIBUCIÓN Y BAÑO COMPLETO.

PORCIONES DE CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE				SUPERFICIE CONSTRUIDA
	USO	RANGO	CLASE	DESCRIPCIÓN	
1.- CASA HABITACIÓN	H	02	4	CASA HABITACIÓN DESPLANTADA EN DOS NIVELES DE ALTURA DE CALIDAD MEDIA.	232.50 m ²
2.- NO APLICA	-	-	-	-	-
3.- NO APLICA	-	-	-	-	-
4.- NO APLICA	-	-	-	-	-

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE NIVELES	VIDA ÚTIL TOTAL	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL REMANENTE DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	NÚMERO DE UNIDADES RENTABLES
1	2	80 AÑOS	35 AÑOS	45 AÑOS	REGULAR	UNA, ESTA PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN.
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-

CALIDAD DEL PROYECTO

PORCIÓN	CALIDAD
1	ADECUADO AL USO Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE.
2	-
3	-
4	-

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN :	PROBABLEMENTE ZAPATAS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA	▼
ESTRUCTURA:	MUROS DE CARGA ESTRUCTURADOS	▼
MUROS:	MUROS DE TABIQUE, CON REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE CONCRETO	▼
ENTREPISOS:	CLARO HORIZONTAL DE 4 A 6 METROS	▼
	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO	▼
TECHOS:	CLARO HORIZONTAL DE 4 A 6 METROS	▼
	LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO	▼
AZOTEAS:	IMPERMEABILIZADAS CON MATERIALES PETREOS, TERMINADAS EN COLOR TERRACOTA.	
BARDAS:	DE TABIQUE, CON REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES DE CONCRETO	▼

**FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.**

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS :	PASTAS COMUNES	<input type="button" value="▼"/>	
PLAFONES :	YESO A REGLA Y PLOMO, CON APLICACIONES DE TIROL PLANCHADO	<input type="button" value="▼"/>	
LAMBRINES:	AZULEJO DE PASTA	<input type="button" value="▼"/>	MEDIDAS: 11 X 11 CMS.
PISOS:	DE LOSETA DE CERÁMICA	<input type="button" value="▼"/>	MEDIDAS: 33 X 33 CMS.
ZOCLOS:	ACORDE A PISO	<input type="button" value="▼"/>	OTRO: ÚNICAMENTE EN PLANTA ALTA.
ESCALERAS:	RAMPA DE CONCRETO	<input type="button" value="▼"/>	DETALLES: RECUBIERTA CON MARMOL Y GRANITO.
PINTURA:	VINÍLICA EN GENERAL Y DE ESMALTE EN ZONA HÚMEDA DE BAÑOS Y COCINA.		
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Recubrimientos_especiales	<input type="button" value="▼"/>	OTRO: NO TIENE.

C) CARPINTERIA:

PUERTAS :	DE TAMBOR CON BASTIDOR DE MADERA DE PINO	<input type="button" value="▼"/>	CON LACA COLOR BLANCO.
GUARDARROPAS :	DE TAMBOR CON BASTIDOR DE MADERA DE PINO	<input type="button" value="▼"/>	CON ENTREPAÑOS.

D) INSTALACIONES

HIDRÁULICAS:	PROBABLEMENTE CONDUCCIÓN DE COBRE	<input type="button" value="▼"/>
SANITARIAS:	PROBABLEMENTE CONDUCCIÓN DE ALBAÑAL	<input type="button" value="▼"/>
MUEBLES DE BAÑO:	MUEBLES SANITARIOS DE COLOR BLANCO DE CALIDAD MEDIA, W.C. DE TANQUE BAJO Y LAVABO DE EMPOTRAR.	
MUEBLES DE COCINA:	COCINA INTEGRAL CON GABINETES, DE MEDIANA CALIDAD.	
E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	ENTUBADAS Y OCULTAS, CON SALIDAS NORMALES Y ACCESORIOS DE CALIDAD ECONÓMICA.	
F) HERRERÍA :	REJA Y PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL DE HERRERÍA ESTRUCTURAL LIGERA RECUBIERTA CON PINTURA DE ESMALTE.	
G) VIDRIERÍA:	VENTANAS DE ALUMINIO EN PERFILES COMERCIALES DE HASTA 3" Y CRISTAL DE 6 mm.	
H) CERRAJERÍA:	DE FABRICACION NACIONAL, DE TIPO ECONÓMICA.	
I) FACHADA:	APLANADO RUSTICO DE MORTERO, CEMENTO, ARENA Y PINTURA VINÍLICA.	

J) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	PROBABLE EDAD CONSUMIDA	INDIVISO	TIPO DE PROPIEDAD
EA09	Cocina integral	1	Pieza	12	100%	PRIVADA
EA11	Gas estacionario	1	Pieza	12	100%	PRIVADA
OC10	Cisternas o aljibes	1	Pieza	35	100%	PRIVADA
IE19	Tinaco	1	Pieza	12	100%	PRIVADA
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-
-	No aplica	-	-	-	-	-

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

ENFOQUES DE VALUACIÓN

- a) **MÉTODO FÍSICO O ENFOQUE DE COSTOS:** ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA PÉRDIDA DE VALOR ATRIBUIBLE A EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- b) **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS:** ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE SUJETO A LA FECHA DEL AVALÚO.
- c) **MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO,** ES EL DESARROLLO ANALÍTICO (APOYO ESTADÍSTICO) A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON OTROS BIENES SIMILARES (COMPARABLES)

DEFINICIONES

- a) **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO(V.R.N.)** ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS DIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR.
- b) **VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.)** RESULTA DE AFECTAR AL VRN CON LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD CONSUMIDA, OBSOLESCENCIAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN INHERENTE.
- c) **RENDA BRUTA MENSUAL (R.B.M)** ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE, O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALÚA DURANTE UN MES NATURAL, A LA FECHA DEL AVALÚO, PERO CAPITALIZADA ANUALMENTE.
- d) **DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL:** SON LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRE EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE AL RENTARLO, COMO SON: DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, VACÍOS INTER CONTRACTUALES, IMPUESTOS Y DERECHOS POR TENENCIA DEL INMUEBLE (I.S.R. PREDIAL)
- e) **TASA DE CAPITALIZACIÓN (%):** ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÍA EXIGIBLE A UN VALOR DETERMINADO GENERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO, ES A SU NIVEL DE RIESGO
- f) **VALOR COMERCIAL:** ES LA CANTIDAD-ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN

COMENTARIOS GENERALES Y LIMITANTES

- a) EL PERITO VALUADOR REALIZÓ ESTUDIO DE MERCADO EN EL CONTORNO URBANO AL INMUEBLE EN ZONAS SIMILARES, ADEMÁS DE CONSULTAR PUBLICACIONES TALES COMO, PERIODICOS, REVISTAS O BOLETINES QUE OFERTAN PRECIOS DE INMUEBLES COMPARABLES.
- b) ADEMÁS PARA COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SE CONSIDERÓ EL TIPO Y CALIDAD DE MATERIALES UTILIZADOS, ASÍ COMO SU EDAD Y MANTENIMIENTO, APOYÁNDOSE EN BIBLIOGRAFIA ESPECIALIZADA POR TIPOLOGIA SEMEJANTE A LA DEL SUJETO.
- c) NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERA AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, A MENOS DE QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE, ASÍ COMO TAMPOCO SOBREPICIOS ORIGINADOS POR GASTOS DE ESCRITURACIÓN, COSTOS Y GASTOS POR CONCEPTO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES O DE SITUACIÓN FISCAL.
- d) EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE.
- e) LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL PROPIO AVALÚO del PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA
- f) TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SOLO CONSIDERARA LAS EXPRESADAS EN ÉL.
- g) EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO PLANOS A ESCALA, ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA
- h) LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO, CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.
- i) EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI SE USA PARA UN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO O SI CARECE DE SELLO, FOLIO O FIRMA DEL PERITO INDEPENDIENTE.

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01

FECHA 10/08/2009

VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Características del inmueble sujeto.																					
Ubicación:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Calle</td> <td style="width: 25%;">SIRACUSA</td> <td style="width: 10%;">No. Exterior</td> <td style="width: 10%;">1001</td> <td style="width: 10%;">No. Interior</td> <td style="width: 10%;">-</td> <td style="width: 10%;">Mz.</td> <td style="width: 10%;">15</td> <td style="width: 10%;">Lt.</td> <td style="width: 10%;">23</td> </tr> <tr> <td>Colonia</td> <td>LOMAS ESTRELLA</td> <td>Delegación</td> <td>IZTAPALAPA</td> <td>C.P.</td> <td>09890</td> <td>Entidad Federativa</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>	Calle	SIRACUSA	No. Exterior	1001	No. Interior	-	Mz.	15	Lt.	23	Colonia	LOMAS ESTRELLA	Delegación	IZTAPALAPA	C.P.	09890	Entidad Federativa			0
Calle	SIRACUSA	No. Exterior	1001	No. Interior	-	Mz.	15	Lt.	23												
Colonia	LOMAS ESTRELLA	Delegación	IZTAPALAPA	C.P.	09890	Entidad Federativa			0												
Superficie del Terreno:	160.00 M2.																				
Superficie de Construcción:	232.50 M2.																				
Edad:	35 AÑOS																				
Tipo de inmueble:	CASA HABITACION DESPLANTADA EN DOS NIVELES DE ALTURA DE CALIDAD MEDIA.																				

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA.				
CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	INFORMES	
1	CALLE ITURBIDE, COLONIA CULHUACAN, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	450.00 m ²	(55) 5608 8501	SEGUNDA MANO
CARACTERÍSTICAS		TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON 1 FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.		
2	COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	200.00 m ²	(55) 5639 8095	Sra. Dulce María
CARACTERÍSTICAS		TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON 1 FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.		
3	COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	160.00 m ²	esazona.com	Jorge Mendoza
CARACTERÍSTICAS		TERRENO DE FORMA IRREGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON 1 FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.		
4	CALLE DE EPIRO, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	160.00 m ²	044 55 1017 9494	Sr. Carlos Mahler
CARACTERÍSTICAS		TERRENO DE FORMA REGULAR Y TOPOGRAFÍA PLANA CON 1 FRENTE A VIA DE CIRCULACIÓN.		

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: TERRENOS												
CASO	OFERTA \$ M.N.	SUP. M ²	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR \$/M ² HOMOLOADO
				F.fo.	F.zo.	Fub.	F.sup.	F.fr.	F.c	F.otro.	F.re.	
1	\$ 1200,000.00	450	\$ 2,666.67	100	100	100	1.18	100	0.95	120	135	\$3,591.00
2	\$ 870,000.00	200	\$ 4,350.00	100	100	100	1.03	100	0.95	100	0.97	\$4,235.81
3	\$ 900,000.00	160	\$ 5,625.00	100	100	100	1.00	100	0.95	100	0.95	\$5,343.75
4	\$ 900,000.00	160	\$ 5,625.00	100	100	100	1.00	100	0.95	100	0.95	\$5,343.75

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	\$4,628.58 /m ²
MEDIANA:	\$4,789.78 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	\$4,565.21/m ²
MEDIA ARMÓNICA:	\$4,500.32 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	\$4,689.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	\$4,634.58 /m²

MEDIA DE ÍNDICES	\$4,634.58 /m ²
VALOR A UTILIZAR	\$4,600.00 /m²

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO SOBRE COMPARABLES EN VENTA.				
CASO	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1	CALLE SASSARI, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	218.00 m ²	(55) 5603 2461	Rodríguez Bienes Raíces
CARACTERÍSTICAS		CASA HABITACIÓN CON 3 RECAMARAS, 2.5 BAÑOS, 1 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EDAD 30 AÑOS.		
2	COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	253.00 m ²	044 55 3447 6220	Sr. Rodolfo A.
CARACTERÍSTICAS		CASA HABITACIÓN CON 4 RECAMARAS, 6 BAÑOS, 2 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EDAD 5 AÑOS.		
3	CALLE CERRADA DE TECNICOS Y MANUALES No. 10, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	259.00 m ²	55) 5235 6177	Zona Sur Raíces
CARACTERÍSTICAS		CASA HABITACIÓN CON 5 RECAMARAS, 3 BAÑOS, 3 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EDAD 7 AÑOS.		
4	COLONIA LOMAS ESTRELLA 2da. SECCIÓN, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	205.41 m ²	(55) 5679 6183	Grupo Rial Bienes Raíces
CARACTERÍSTICAS		CASA HABITACIÓN CON 3 RECAMARAS, 4 BAÑOS, 3 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EDAD 30 AÑOS.		

ESTUDIO ANALÍTICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: VENTAS															
CASO	OFERTA \$/M2	SUP. CONST. M2.	\$/m ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										VALOR \$/M ² HOMOLOGADO	
				F.c	F.zo.	F.ub.	F. Fo	F.sup.	F.ed.	F.cal	F.aprov.	F.con.	F.re		
1	\$ 2,000,000.00	218.00	\$ 9,174.31	0.95	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	1.00	1.00	1.00	0.93	\$ 8,488.02	
2	\$ 2,100,000.00	253.00	\$ 8,300.40	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	0.85	1.00	1.00	1.00	0.81	\$ 6,761.67	
3	\$ 2,300,000.00	259.00	\$ 8,880.31	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	0.86	1.00	1.00	1.00	0.83	\$ 7,337.91	
4	\$ 1,850,000.00	205.41	\$ 9,006.38	0.95	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	1.00	1.00	1.00	0.92	\$ 8,287.24	

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	\$7,718.71 /m ²
MEDIANA:	\$7,812.57 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	\$7,686.18 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	\$7,653.28 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	\$7,751.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	\$7,724.35 /m ²

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	
MEDIA DE ÍNDICES	\$7,724.35 /m ²
VALOR A UTILIZAR	\$7,700.00 /m ²
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VALUADO	232.50
VALOR DE MERCADO	\$ 1,790,250.00

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE BIENES COMPARABLES EN RENTA.				
CASO	DIRECCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA	INFORMES	
1	CALLE SIRACUSA, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	110 m ²	044 55 1452 8937	No Proporcionado
CARACTERISTICAS	CASA HABITACIÓN CON 3 RECAMARAS, 2 BAÑOS, 1 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO.			
2	AVENIDA TLAHÚAC, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	40 m ²	(55) 5607 2282	No proporcionado
CARACTERISTICAS	CASA HABITACIÓN CON 1 RECAMARAS, 1 BAÑOS, 1 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EDAD 0 AÑOS..			
3	CALLE PASEO DE ANTIOQUIA, COLONIA LOMAS ESTRELLA 2da. SECCIÓN, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	90 m ²	(55) 5608 8501	JAVIER MEZA FUENTES
CARACTERISTICAS	CASA HABITACIÓN CON 3 RECAMARAS, 1.5 BAÑOS, 1 CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO.			

ESTUDIO ANALITICO SOBRE HOMOLOGACIÓN: RENTAS													
CASO	OFERTA \$/M ²	SUP. CONST M ² .	\$/M ² DE MERCADO	FACTORES DE HOMOLOGACION									VALOR \$/M ² HOMOLOGADO
				F.c.	F.zo.	F.ub.	F.cal.	F.sup.	F.ed.	F.uso	F.con	F.re	
1	\$ 6,700.00	110	\$ 60.91	100	100	100	100	0.95	100	100	100	0.95	\$ 57.70
2	\$ 3,200.00	40	\$ 80.00	100	100	100	100	0.92	0.82	100	100	0.75	\$ 60.17
3	\$ 5,000.00	90	\$ 55.56	100	100	100	100	0.94	100	100	100	0.94	\$ 52.45

ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL	
MEDIA:	\$56.67 /m ²
MEDIANA:	\$57.70 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	\$56.57 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	\$56.47 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	\$57.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	\$56.88 /m²

MEDIA DE ÍNDICES	\$56.88 /m ²
VALOR DE RENTA POR APLICAR	\$ 57.00

**FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.**

DESCRIPCIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE TERRENOS.

CONCEPTO		DESCRIPCIÓN
F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE A UNA AVENIDA O CALLE CON ANCHO MAYOR A LA MODA TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO ASÍ COMO LA CALIDAD DE LA COLONIA CON MEJORES SERVICIOS, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA (FRENTE A CALLE MODA).
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON DOS O MÁS FRENTE TIENE MAYORES VENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA COMO INMUEBLE SUJETO AL LOTE MODA (UN FRENTE).
F.fo.	FACTOR DE FORMA	BASADO EN LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, ESTE CONTEMPLA LAS IRREGULARIDADES QUE REPRESENTA EL COMPRABLE RESPECTO AL LOTE MODA (SE CONOCE AL LOTE MODA A UN PREDIO DE FORMA RECTANGULAR).
F.fr.	FACTOR DE FRENTE	BASADO EN EL CONCEPTO DE FACTORES DE EFICIENCIA DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, CONSIDERA QUE UN INMUEBLE CON FRENTE IGUAL O MAYOR A 4.00 M Y MENOR A 7.00 METROS Y/O FRENTE MENOR A 4.00 M TIENE DESVENTAJAS SOBRE EL RESTO, MISMA QUE SE REFLEJA EN SU PRECIO Y/O VALOR. PARA EL DISTRITO FEDERAL SE CONSIDERA UN FRENTE IGUAL O MAYOR A 7.00 M.
F.uso.	FACTOR DE USO	FACTOR QUE SE ESTIMA A PARTIR QUE CONSIDERAR QUE LOS PREDIOS CON USO AUTORIZADO, TIENEN MAYORES VENTAJAS SOBRE LOS HABITACIONALES DEBIDO A QUE EL MISMO PERMITE EL DESARROLLO DE INMUEBLES MÁS RENTABLES. SIN EMBARGO, ÉSTE FACTOR DEBE RAZONARSE, TODA VEZ QUE DEBE ANALIZARSE SI PARA NUESTRO CASO EN ESPECIAL Y ACORDE A LA ZONA, ESTA PREMISA SE CUMPLE. SE DEBE CONSIDERAR EL USO ACTUAL DEL INMUEBLE VALUADO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR ESTIMADO EN BASE A LOS LINEAMIENTOS DE TESORERÍA, ESTOS SON: SUPERFICIE DE TERRENO COMPARABLE ENTRE SUPERFICIE DEL LOTE MODA, DESPUÉS DE OBTENIDO EL FACTOR SE DIVIDE LA UNIDAD ENTRE EL RESULTADO, PARA OBTENER EL FACTOR A APLICAR.
F.otro.	FACTOR OTRO	SE EMPLEA EN CASO DE TENER ALGUNA CARACTERÍSTICA DISTINTA Y EN SU CASO LA PLENA JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIZACIÓN. EN ESTE CASO SE UTILIZA COMO FACTOR DE ENTORNO.

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL SUJETO

DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE VENTA DE INMUEBLES.

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA VENDER EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
Terr/Cons	FACTOR TERRENO/ CONSTRUCCIÓN	QUE RESULTA DE LA RELACION ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES RESPECTO A LA PROPORCIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (A.V.T.)
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed.	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP - VC)) / VP$
F.uso.	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
F.con.	FACTOR DE CONSERVACIÓN	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE

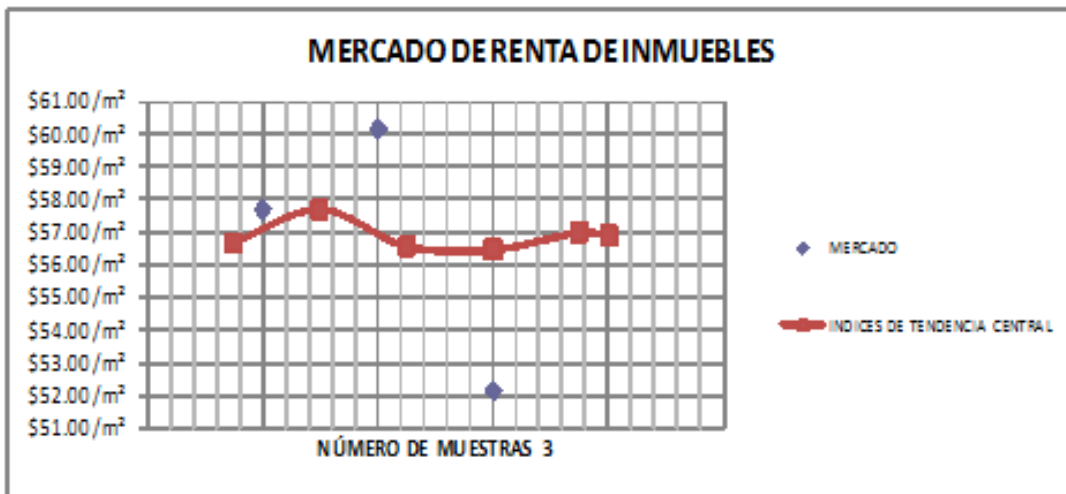
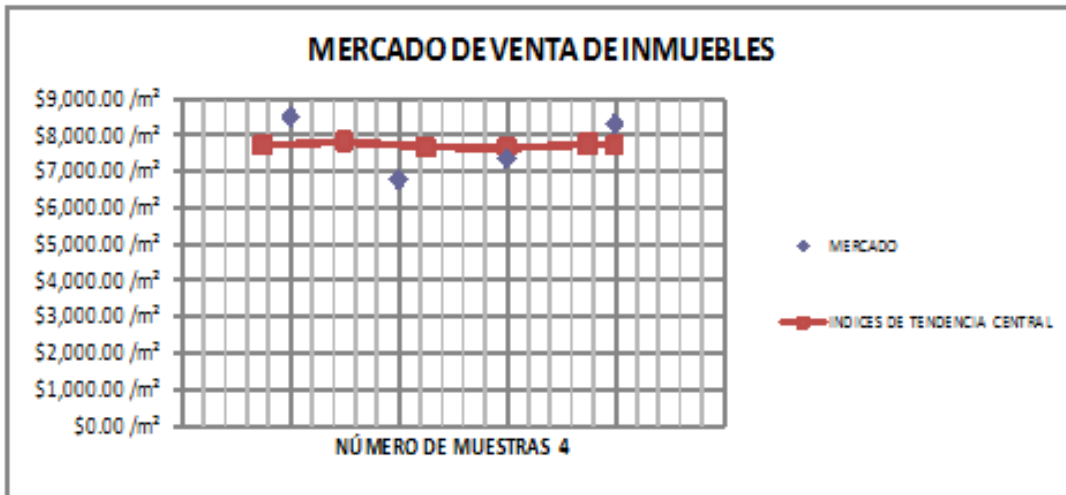
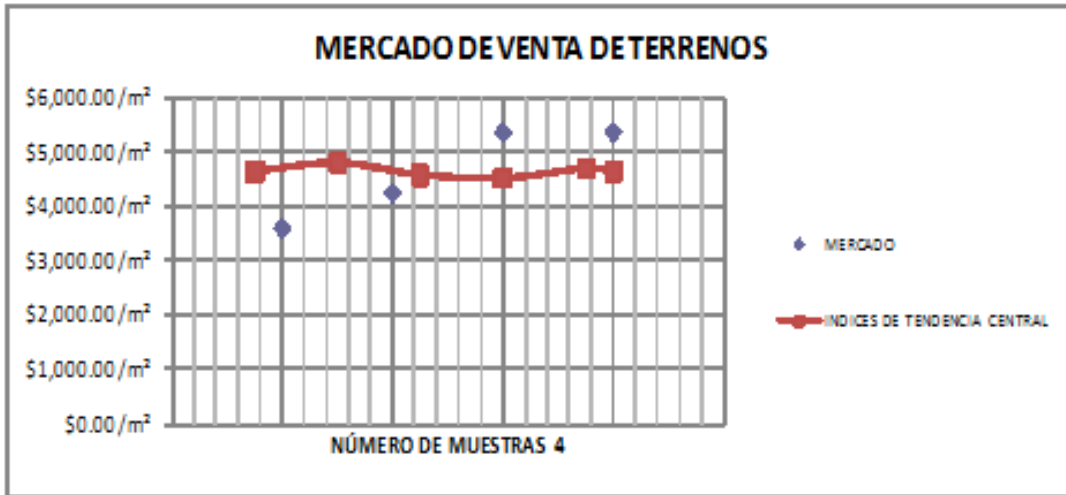
LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALÚO.

DEFINICIÓN DE FACTORES UTILIZADOS PARA COMPARABLES SOBRE RENTA DE INMUEBLES.

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN O NEGOCIACIÓN	PORCENTAJE RESPECTO AL PRECIO DE OFERTA EN QUE SE ESTIMA SE PUDIERA RENTAR EL INMUEBLE EN CUESTIÓN.
F.zo.	FACTOR DE ZONA	INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES
F.ub.	FACTOR DE UBICACIÓN	INCLUYE EL NÚMERO DE FRENTE DE DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL SUJETO Y LOS COMPARABLES.
F.cal.	FACTOR DE CALIDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL SUJETO EN COMPARACIÓN CON LOS OFERTADOS EN EL MERCADO.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE	CORRESPONDERÁ A LA DIFERENCIA DE ÁREA UTILIZABLE ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.
F.ed.	FACTOR DE EDAD	SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE SUJETO Y LOS COMPARABLES, EN VIRTUD DE 1% POR AÑO DE DIFERENCIA. $(0.1VP + 0.9(VP - VC)) / VP$
F.uso.	FACTOR DE APROVECHAMIENTO	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
F.con.	FACTOR DE CONSERVACIÓN	QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALÚO Y EL COMPARABLE

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE CLASIFIQUEN CON 1.0 SE CONSIDERAN SIMILARES AL AVALÚO.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE COMPORTAMIENTO DE MERCADO E ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL



Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
FECHA 10/08/2009

TASA NETA EN BASE AL VALOR FÍSICO	
RENTA	\$ 13,252.50
DEDUCCIONES	\$ 2,933.89
RENTA NETA MENSUAL	\$ 10,318.61
RENTA NETA ANUAL	\$ 123,823.34
VALOR FISICO DIRECTO	\$ 1,759,276.74
TASA NETA	7.04%

TASA NETA EN BASE AL VALOR DE MERCADO	
RENTA MENSUAL DE LA ZONA	\$ 13,252.50
DEDUCCIONES	\$ 2,933.89
RENTA NETA MENSUAL	\$ 10,318.61
RENTA NETA ANUAL	\$ 123,823.34
VALOR DE MERCADO	\$ 1,790,250.00
TASA NETA	6.92%

DETERMINACIÓN DE LA TASA APLICABLE AL INMUEBLE SUJETO

TASAS	VARIABLES							TASA Física	TASA Mercado
	Is	lipch	Im	If	%c		n VUR		
					Por Valor Físico	Por Valor mercado			
Ta	0.074	0.120	0.069	0.070	0.582	0.572	45	8.49%	8.35%
Tb	0.074	0.120	0.069	0.070	0.582	0.572	45	7.30%	7.18%
Tc	0.074	0.120	0.069	0.070	0.582	0.572	45	7.11%	6.99%

DETERMINACIÓN DE LA TASA POR USO Y VIDA UTIL REMANENTE

8.24%

TASA N°. 1	9.86%
TASA N°. 2	8.48%
TASA N°. 3	8.26%
TASA N°. 4	8.24%

TASA PONDERADA	8.51%
TASA POR APLICAR	8.51%

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Perito Valuador Independiente
Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
FECHA 10/08/2009

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO :

Lote Tipo ó Predominante :	160	Valor Unitario de Mercado :	\$ 4,600.00
Área de Valor :	A09015	Valor Unitario :	\$ 4,600.00

F. Zo.	F.Ub.	F.Fr.	F.Fo.	F.Sup.	Fre
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE m2.	VALOR UNITARIO \$ M.N.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
TOTAL	160.00	\$ 4,600.00	1.00	INTEGRO	\$ 736,000.00

INDIVISO: 100%

VALOR TOTAL DEL TERRENO:	\$ 736,000.00
---------------------------------	---------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES :

Uso:	HABITACIONAL	Rango:Y Clase	H 02 4	\$/m ² para Tipología * :	\$7,150.00
------	--------------	---------------	--------	--------------------------------------	------------

PORCIÓN	DESCRIPCION	SUPERF.	VALOR REPOSICION \$ M.N. / M2.	FACTOR EDAD	FACTOR CONSER.	VALOR NETO \$ M.N. / M2.	VALOR PARCIAL \$ M.N.
1	CASA HABITACIÓN	232.50	\$ 7,150.00	0.61	1.00	\$ 4,334.69	\$ 1,007,814.84
2	NO APLICA	-	-	-	-	-	-
3	NO APLICA	-	-	-	-	-	-
4	NO APLICA	-	-	-	-	-	-
TOTAL		232.50					

* FUENTE BIBLIOGRÁFICA: BIMSA \$/m²

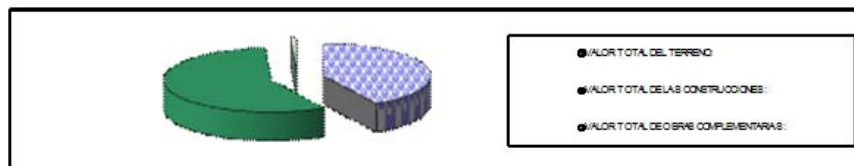
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES :	\$ 1,007,814.84
--	-----------------

C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS (I_{EAC}):

CLAVE	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N.	FACTOR DE AVALÚO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
EA09	Cocina integral	1	Pieza	\$ 24,000.00	0.2004	100%	\$ 4,809.60
EA11	Gas estacionario	1	Pieza	\$ 7,000.00	0.1063	100%	\$ 744.10
OC10	Cisternas o aljibes	1	Pieza	\$ 14,500.00	0.6100	100%	\$ 8,845.00
IE19	Tinaco	1	Pieza	\$ 4,000.00	0.2658	100%	\$ 1,063.20
-	No aplica	-	-	-	-	-	-

VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS :	\$ 15,461.90
---	--------------

VALOR FISICO DIRECTO (A) + (B) + (C) :	\$ 1,759,276.74
---	------------------------



FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

IX.- ENFOQUE DE INGRESOS

PORCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE O CANTIDAD	\$ / M2.	RENTA MENSUAL
1	H/02/4	232.50	\$ 57.00	\$ 13,252.50
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
				\$ 13,252.50

CALCULO DE DEDUCCIONES MENSUALES PARA CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA MENSUAL ESTIMADA	\$ 13,252.50
------------------------	--------------

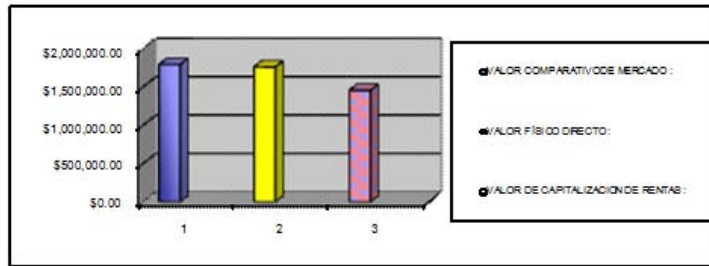
CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
a) VACIOS	\$ 552.63	4.17%
b) IMPUESTO PREDIAL	\$ 567.79	4.28%
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)	\$ 166.98	1.26%
d) CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	\$ 397.58	3.00%
e) ADMINISTRACION	\$ 397.58	3.00%
f) ENERGIA ELECTRICA EN SU CASO	\$ 132.53	1.00%
g) SEGUROS (EN SU CASO)	\$ -	0.00%
h) OTROS (INDICAR)	\$ -	0.00%
i) DEPRECIACION FISCAL	\$ 7,330.32	55.31%
j) DEDUCCIONES FISCALES (b+c+d+e+f+g)	\$ 1,662.45	12.54%
j-1) BASE GRAVABLE	\$ 11,590.05	-
k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 718.81	5.42%
SUMA (a+j+k)	\$ 2,933.89	22.14%
		22.14%

Renta Bruta Total:		\$ 13,252.50
Importe de deducciones	22.14%	\$ 2,933.89
Renta Neta Mensual		\$ 10,318.61
Renta Neta Anual		\$ 123,823.34
Capitalización de Renta Anual al	8.51%	\$ 1,455,861.07

X.- RESUMEN DEL AVALÚO

Resultado por enfoque :

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	\$1,790,250.00
VALOR FÍSICO DIRECTO :	\$1,759,276.74
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS :	\$1,455,861.07



XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONSIDERA COMO VALOR DE MERCADO AL QUE RESULTE DEL COMPARATIVO DE MERCADO.

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE: \$1,790,250.00

UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA 10 de agosto de 2009

XIII.- VALOR REFERIDO

VALOR REFERIDO.-		
Fecha a referir:	Factor:	Valor (\$M.N.)
-- 0 --	-- 0 --	-- 0 --

Índice Actual:	-
Índice Anterior	-
Según I.N.P.C.	-

PERITO VALUADOR

P. EN ING. AXEL VELÁZQUEZ VARGAS

Nº DE REGISTRO DE TESORERÍA V-XXXX-XXX

CÉDULA PROFESIONAL XXXXXX

CÉDULA DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN XXXXXXX

Perito Valuador Independiente
 Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
 FECHA 10/08/2009

ANEXO I.- MEMORIA FOTOGRÁFICA

Calle	SIRACUSA	No. Exterior	1001	No. Interior	-	Mz.	15	Lt.	23
Colonia	LOMAS ESTRELLA	Delegación	IZTAPALAPA	C.P.	09890	Entidad Federativa	DISTRITO FEDERAL		



FACHADA



ENTRADA PRINCIPAL



SALA



COMEDOR



ESTUDIO



COCINA

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

Calle	SIRACUSA	No. Exterior	1001	No. Interior	-	Mz.	15	Lt.	23
Colonia	LOMAS ESTRELLA	Delegación	IZTAPALAPA	C.P.	09890	Entidad Federativa	DISTRITO FEDERAL		



BAÑO 1



PATIO DE SERVICIO



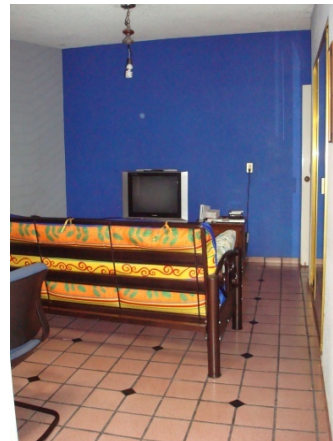
CUARTO DE LAVADO



BAÑO 2



SALA DE TV.



RECAMARA



RECAMARA



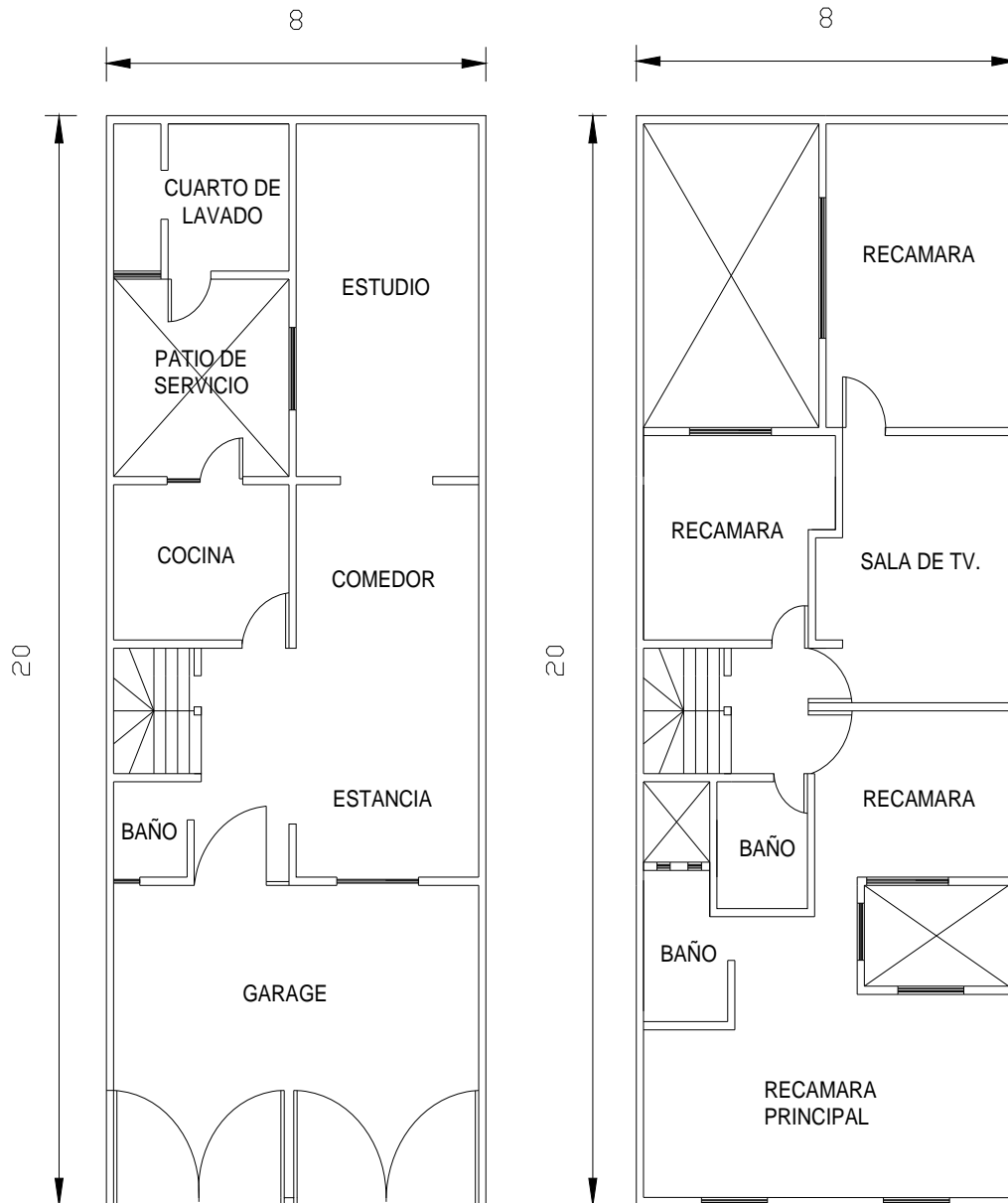
BAÑO 3

Perito Valuador Independiente
 Núm: V-XXXX-XXX

N° AVALÚO TESIS01
 FECHA 10/08/2009

ANEXO II.- CROQUIS DEL INMUEBLE.

Calle	SIRACUSA	No. Exterior	1001	No. Interior	-	Mz.	15	Lt.	23
Colonia	LOMAS ESTRELLA	Delegación	IZTAPALAPA	C.P.	09890	Entidad Federativa	DISTRITO FEDERAL		



N° AVALÚO TESIS01
FECHA 00/01/1900

ANEXO III.- COMPARABLES DE MERCADO

COMPARABLE 1



CALLE SASSARI, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN
IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.

COMPARABLE 2



COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO
FEDERAL.

COMPARABLE 3



CALLE CERRADA DE TECNICOS Y MANUALES No. 10, COLONIA LOMAS
ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.

COMPARABLE 4



COLONIA LOMAS ESTRELLA 2da. SECCIÓN, DELEGACIÓN
IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.

FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.

TESORERÍA

ANEXO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES
(PARA SER LLENADO A MAQUINA POR EL PERITO VALUADOR)

CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE
FINANZAS



REG. MZA. LOTE LOC. D.V.

DATOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Nº CTA. CAT	067	585	11	000	9
-------------	-----	-----	----	-----	---

CALLE:	SIRACUSA	No. EXT.:	1001	No. INT.:	-
COLONIA:	LOMAS ESTRELLA	DELEG.:	IZTAPALAPA	C.P.:	09890

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	RESIDENCIAL DE SEGUNDO ORDEN.						
USO DE SUELO	H3/50	LOTE MODA:	160 m²	FORMA	REGULAR X IRREGULAR	No. DE FRENTES	1

DEL TERRENO

PORCIÓN	ÁREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu		
TOTAL	A 09015	\$4,600.00	160.000	100	100	100	100	100	100	736,000.00
INDIVISO (*)	100.000%	SUMA:	160.00	(A) TOTAL: \$						\$736,000.00

DE LA CONSTRUCCIÓN

USO GENÉRICO:	CASA HABITACIÓN								URENTABLES	1
PORCIÓN	CLAVES DE			VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M 2	CLAVE CONST	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
	USO	RANGO	CLASE					FCo	FEd	
1	H	02	4	\$7,150.00	232.50	NO	35	1000	0.61	\$1,007,814.84
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMA:					232.50	(B) TOTAL: \$				\$1,007,814.84

ÁREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FCo	F.Ed	
1	NO APLICA						
2							
INDIVISO (*)							(C) TOTAL: \$

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS.

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE
					FCo	FEd	
Cocina integral	EA09	24,000.00	100	12	1	0.20	4,809.60
Gas estacionario	EA11	7,000.00	100	12	1	0.11	744.10
Cisternas o aljibes	OC10	14,500.00	100	35	1	0.61	8,845.00
Tinaco	IE19	4,000.00	100	12	1	0.27	1,063.20
No aplica	-	-	-	-	1	-	-
No aplica	-	-	-	-	1	-	-
(D) TOTAL \$							\$5,461.90

OTROS MÉTODOS (CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

CONCLUSIÓN

RENTA BRUTA MENSUAL:	\$	13,252.50	VALOR FÍSICO A+B+C+D	\$	1,759,276.74
DEDUCCIONES MENSUALES	22.4%	\$ 2,933.89	VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	\$	1,455,861.07
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL	8.5%		VALOR DE MERCADO:	\$	1,790,250.00
RESULTA:	\$	1,455,861.07	VALOR COMERCIAL:	\$	1,790,250.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA: UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.

VALOR REFERIDO AL: \$ FACTOR:

PERITO VALUADOR No. V-XXXX-XXX	PERITO VALUADOR No. V-XXXX-XXX
P. EN ING. AXEL VELÁZQUEZ VARGAS	FIRMA DEL PERITO
No. DE AVALÚO: TESIS01	FECHA: 10-ago-09
	SELLO DE LA SOCIEDAD

**FORMATO PARA AVALÚO FISCAL CON REFERENCIA A LA NORMATIVIDAD
DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.**

DEL TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:			
LA CASA HABITACIÓN TIENE ACCESO DIRECTO POR LA CALLE SIRACUSA AL ORIENTE, LA CALLE MAURITANIA AL PONIENTE, LA CALLE LUSITANIA AL NORTE Y POR ULTIMO LA CALLE CERRADA TÉCNICOS Y MANUALES AL SUR.			
COLINDANCIAS			
DEL TERRENO:			
NORTE	20.00 m	LOTE VEINTIUNO	
SUR	20.00 m	LOTE VEINTICINCO	
ORIENTE	8.00 m	CALLE SIRACUSA	
PONIENTE	8.00 m	LOTE VEINTITRÉS	

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:
SE TRATA DE UNA CASA HABITACIÓN EN EL QUE SE IDENTIFICA UN SOLO TIPO CONSTRUCTIVO, CABE SEÑALAR QUE DICHO INMUEBLE FUE AMPLIADO EN PLANTA BAJA Y ALTA. LA DISTRIBUCION ARQUITECTÓNICA COMO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBA PLANTA BAJA: COCHERA BAJO TECHO, ESTANCIA, COMEDOR, ESTUDIO, COCINA, BAÑO COMPLETO, CUBO DE ESCALERAS, PATIO DE SERVICIO Y CUARTO DE USOS MÚLTIPLES (CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO Y/O BODEGA) PLANTA ALTA: CUATRO RECÁMARAS UNA DE ELLAS CON BAÑO COMPLETO INTEGRADO, SALA DE T.V., PASILLO DE DISTRIBUCIÓN Y BAÑO COMPLETO.

METODO DE VALUACION: SE APLICA EL VALOR DE MERCADO

INVESTIGACION DEL MERCADO INMOBILIARIO

CASO	UBICACION			CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO
	CALLE	NUMERO	COL. NOMINAL		
1	CALLE SASSARI, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.			Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	(55) 5603 2461
2	COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.			Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	044 55 3447 6220
3	CALLE CERRADA DE TÉCNICOS Y MANUALES No. 10, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.			Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	55) 5235 6177
4	COLONIA LOMAS ESTRELLA 2da. SECCIÓN, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.			Terreno uso habitacional, zona de 2o orden.	(55) 5679 6183

ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)

CASO	OFERTA \$	FACTOR COMERC.	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M²	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP. M²	V.U.N.R. \$/M²	TOTAL \$
1	2,000,000.00	0.95	1,900,000.00	-	-	-	1.00	218.00	8,716	8,715.60
2	2,100,000.00	0.95	1,995,000.00	-	-	-	1.00	253.00	7,885	7,885.38
3	2,300,000.00	0.95	2,185,000.00	-	-	-	1.00	259.00	8,436	8,436.29
4	1,850,000.00	0.95	1,757,500.00	-	-	-	1.00	205.41	8,556	8,556.06

VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)

CASO	\$/m²	FECHA
1		
2		
3		
4		

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)

CASO	VALOR SUELO \$	SUP. m²	V.U.S. \$	FACTORES DE HOMOLOGACION	FR _e	VALOR RESULT. \$/m²
1	1,200,000.00	450.00	2,666.67		1.35	3,591.00
2	870,000.00	200.00	4,350.00		0.97	4,235.81
3	900,000.00	160.00	5,625.00		0.95	5,343.75
4	900,000.00	160.00	5,625.00		0.95	5,343.75
VALOR UNITARIO APLICADO \$/m²:						4,600.00

INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS

CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/m²
1	H/02/4	CALLE SIRACUSA, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	6,700.00	57.70
2	H/02/4	AVENIDA TLAHÚAC, COLONIA LOMAS ESTRELLA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL.	3,200.00	60.17
3	H/02/4	CALLE PASEO DE ANTIOQUIA, COLONIA LOMAS ESTRELLA 2da. SECCIÓN, DELEGACIÓN IZTAPALAPA, DISTRITO	5,000.00	52.15
RENTA MENSUAL APLICADA \$/m²:				57.00

DEDUCCIONES

a).- VACIOS	552.63	4.17%	g).- SEGUROS (EN SU CASO)	-	0.00%
b).- IMPUESTO PREDIAL	567.79	4.28%	h).- OTROS (INDICAR)	-	0.00%
c).- SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)	166.98	1.26%	i).- DEPRECIACION FISCAL	7,330.32	55.31%
d).- CONSERV. Y MANTENIMIENTO	397.58	3.00%	j).- DEDUC.FISCALES(b+c+d+e+f+g)	1,662.45	12.54%
e) ADMINISTRACION	397.58	3.00%	k).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA	718.81	5.42%
f).- ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO)	132.53	1.00%	SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+i+k)	2,933.89	22.14%

OBSERVACIONES

EN LA SUMA DE DEDUCCIONES NO SE CONSIDERA EL CONCEPTO "J", YA QUE LAS MISMAS SE DUPLICARIAN
VER AVALUO
VER ANEXOS

CONCLUSIÓN

Cabe señalar que el presente trabajo, solo es una referencia y una herramienta para la realización de avalúos fiscales, lo cual quiere decir, que no normará el criterio ni aspectos intangibles que se pudieran o debieran considerar en la realización de dichos avalúos.

Este formato, indudablemente se mejorará con algunas otras ideas que vayan surgiendo a través del tiempo, además de poderlo enriquecer con nuevos conceptos.

Debemos recordar que la autoridad fiscal, cambia su normatividad cada año, por lo que se deben considerar las modificaciones que pudieran existir y eso nos obliga a mantener actualizado el formato, por lo menos una vez al año. Para dicha actualización se debe tomar como principal referencia el Código Financiero del Distrito Federal.

Ojala y esta sea otra manera de inquietar a los futuros profesionistas, que decidan emprender el camino en rama de la valuación de inmuebles, en contribuir al gremio y hacer aportaciones que permitan un mejor desarrollo tecnológico en el campo de la valuación, porque me doy cuenta que aún faltan muchísimas cosas por hacer en esta rama de la ingeniería para lograr que nuestro país sea competitivo en materia fiscal y catastral.

ANEXOS

"Solo triunfa en el mundo quien se levanta y busca a las circunstancias, creándolas si no las encuentra."

George Bernard Shaw

ANEXO 1

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
HABITACIONAL

ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS
DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIMIENTO EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50m	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
Sala-comedor, cocina, recámaras(s) y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tabicón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85m ² de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinilica y/o linoleum y/o alfombra de baja calidad	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaico de 20 x20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica de hasta 20 x20 cm.	Muebles tipo "A" económico
Sala, comedor, cocina, recámaras(s), baños(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150m ² de construcción	Anterior(es) y/o aplanados de yeso con pintura y/o aplanados de mezcla con pintura	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10x30 cm	Aplanados de mezcla y/o pasta con pintura	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x30 cm y/o de mármol de 10 x30 cm	Muebles tipo "B" mediana calidad
Sala y comedor, cocina, recámaras(s) baños(s), cuarto de servicios o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico, terrazo en placas o colado in situ y/o alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 30x30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x30 cm	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta 3" con cancelles de piso a techo y cristal hasta de 6 mm	Anteriores y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. y/o mármol de 30 x30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad
Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz palstificado	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta de cerámica mayor de 30 x30 cm y/o cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta de cantera y/o losas mármol y/o losas inclinadas y/o pedrin y/o precolador de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm	Anteriores y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x30 cm	Muebles tipo "D" lujo
Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámaras(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento, cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m ² de construcción	Anterior(es) y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x30 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o marmol igual o mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o porcelanatos de hasta 30 x30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o cristal templado filtrasal y/o polarizado y/o canceleria de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
Antesala(s), sala(s), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño algunos con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto (s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamientos cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m ² de construcción	Anterior(es) y/o pastas quimicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x40 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o marmol mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o porcelanatos de 50 x 50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	Anterior(es) y/o inteligente laminado inastillable y/o canceleria de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 90 x90 cm y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo

ANEXO 1-A

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
HABITACIONAL**

ESPACIOS SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ESTRUCTURA				ESPACIOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN COCINA Y BAÑO	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
											TOTAL DE PUNTOS		

ANEXO 2

**MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL (CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN, Y/O COMUNICACIONES)**

ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPOSIS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTO EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1 y hasta 50m	Muros de carga para vivienda de 1 y hasta 50 m ² de construcción	Lámina y/o madera y/o tabicón	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
Sala-comedor, cocina, recámaras(s) y baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Tabicón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 50 y hasta 85m ² de construcción	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinilica y/o linoleum y/o alfombra de baja calidad	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada	Mosaico de 20 x20 cm y/o azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica de hasta 20 x20 cm.	Muebles tipo "A" económico
Sala, comedor, cocina, recámara(s), baños(s) y lugares de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m ²	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 85 y hasta 150m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada para vivienda mayor de 85 y hasta 150m ² de construcción	Anterior(es) y/o aplanados de yeso con pintura y/o aplanados de mezcla con pintura	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10x30 cm	Aplanados de mezcla y/o pasta con pintura	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x30 cm y/o de mármol de 10 x30 cm	Muebles tipo "B" mediana calidad
Sala y comedor, cocina, recámara(s) baños(s), cuarto de servicios o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico, terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra de buena calidad y/o loseta ceramica hasta 30x30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x30 cm	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta 3" con cancelles de piso a techo y cristal hasta de 6 mm	Anteriores y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o mármol de 30 x30 cm.	Muebles tipo "C" buena calidad
Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450m ² de construcción	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz palstificado	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta de cerámica mayor de 30 x30 cm y/o cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o pedrín y/o precolador de concreto	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado de hasta 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm	Anteriores y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm y/o de mármol en placas mayores a 30 x30 cm.	Muebles tipo "D" lujo
Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento, cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650m ² de construcción	Anterior(es) y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 30 x30 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol igual o mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 x30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas.	Anterior(es) y/o cristal templado filtrado y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x30 cm.	Muebles tipo "E" super lujo
Antesala(s), sala(a), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recamaras(s), baño algunos con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento, cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas	Mayor de 650 m ²	Muros de carga y/o columnas de concreto, y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca para vivienda mayor de 650 m ² de construcción	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor 650m ² de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos	Anterior(es) y/o alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x40 cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o cantera laminada y/o porcelanatos de 50 x 50 o mayores.	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	Anterior(es) y/o inteligente laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato	Anterior(es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm y/o de mármol en placas mayores de 90 x90 cm y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "E" Gran Lujo

ANEXO 2-A

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL
CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES**

ESPACIOS SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	ESTRUCTURA				ESPACIOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIMIENTOS EN COCINA Y BAÑO	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	

TOTAL DE PUNTOS	
-----------------	--

ANEXO 3

**MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y COMUNICACIONES)**

ESTRUCTURA				ACABADOS			SERVICIOS	
MUROS	ALTURA DE ENTREPISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO
Lámina y/o madera	Hasta 2.00m sin entrepisos	Lámina y/o madera	Con claro que libra la estructura hasta 5.00m	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00m y hasta 2.10m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00m.	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra de baja calidad	Material aparente	Mosaico 20 x20 cm.	Muebles tipo "G"
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor de 2.10m y hasta 2.20m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00m.	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 y hasta 15.00m	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	Azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20x20 cm.	Muebles tipo "H"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20m y hasta 2.30m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00m.	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 y hasta 20.00m	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	Mosaico de terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra de buena calidad y/o duela o parquet de madera y/o mármol de 30 x30 cm	pasta con palizaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	Loseta cerámica hasta 30x30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 hasta 15 niveles	Mayor de 2.30m y hasta 2.50m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00m.	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00 y hasta 25.00m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	Alfombra de alta calidad y/o mármol hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x 40 cm y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	Loseta cerámica hasta 40x40 y/o loseta cerámica hasta 30x30 cm	Muebles tipo "J"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 hasta 25 niveles	Mayor de 2.50m y hasta 3.00m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 y hasta 50.00m.	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 y hasta 30.00m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica hasta 40 x40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50 x50 cm y/o loseta de porcelanato hasta 40 x40 cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40x40 y/o mármol en placas hasta 40x40 y/o granito en placas hasta 50x50	Muebles tipo "K"
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00m con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 30.00m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica mayor de 40 x40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol de 40 x40 cm y/o placas de granito mayores de 90 x 90cm y/o loseta de porcelanato hasta 40 x40 cm	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Marmol en placas mayor a 40x40 y/o de granito en placas mayor a 50 x 50cm.	Muebles tipo "L"

ANEXO 3-A

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL
OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES**

ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
MUROS	ALTURA DE ENTREPISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADA	RECUBRIMIENTOS Y COCINAS	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
7	15	6	6	0	0	0	0	2	1	0	49
9	20	9	11	4	6	5	1	3	2	50	76
10	21	11	12	8	8	6	2	5	3	77	92
11	22	13	14	10	9	7	3	11	4	93	121
12	23	14	15	29	19	11	5	14	5	122	165
13	28	15	20	33	37	15	8	19	6	166	207
15	37	19	27	34	45	19	9	20	7	208	
TOTAL DE PUNTOS											

ANEXO 4

**MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL (INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)**

ESTRUCTURA					ACABADOS		
MUROS	CLAROS CORTOS	CUBIERTAS	CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADA
Columnas y estructuras metálicas ligeras	Hasta 3.50m	Lámina	Que libran la estructura hasta 3.00m	Al punto más alto hasta 2.50m	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
Muro de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 3.50m y hasta 5.50m	Metálica ligera lámina	Que libran la estructura mayor de 3.00m y hasta 5.00m	Al punto más alto mayor de 2.50m y hasta 3.50m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 5.50m y hasta 8.50m	Metálica ligera lámina	Que libran la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00m	Al punto más alto mayor de 3.50m y hasta 5.50m	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra de baja calidad y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x30 cm	Aplanado de mezcla
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 8.00m y hasta 10.00m	Metálica ligera lámina	Que libran la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00m	Al punto más alto mayor de 5.50m y hasta 6.50m	Aplanado de yeso con pasta texturizada	Firme de concreto tratado y/o mosaico terrazo de placas o colado en sitio y/o alfombra de mediana calidad y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30x30 cm	Aplanado de mezcla y pasta
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 10.00m y hasta 12.00m	Metálica ligera y lámina o prefabrica	Que libran la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00m	Al punto más alto mayor de 6.50m y hasta 8.50m	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Alfombra de buena calidad y/o loseta cerámica hasta 40x40cm y/o mármol hasta 40x40cm y/o cantera laminada	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayor de 12.00m y hasta 15.00m	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayor de 20.00m y hasta 45.00m	Al punto más alto mayor de 8.50m y hasta 10.50m	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Alfombra de alta calidad y/o loseta cerámica hasta 50x50cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol hasta 50x50cm y/o placas de granito iguales o mayores 50x50cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta	Mayores de 15.00m	Metálica ligera y lámina o pretensada	Que libran la estructura mayores de 45.00m	Al punto más alto mayor de 10.00m	Anterior(es) y/o recubrimientos sintéticos especiales	Alfombra de muy alta calidad y/o loseta cerámica mayor 50x50cm y/o duela o parquet de madera finas y/o mármol mayor 50x50cm y/o placas de granito iguales o mayores 90x90cm	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico

ANEXO 4-A

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL
INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA**

ESTRUCTURA			ACABADOS			TABLA DE PUNTOS		
MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
4	2	2	0	2	0	1	0	20
10	7	6	1	5	1	2	21	50
24	15	14	2	12	2	3	51	85
34	20	21	4	16	5	4	86	117
46	24	28	10	17	9	5	118	140
49	26	29	14	18	10	6	141	152
51	28	30	17	20	11	7	153	
						TOTAL DE PUNTOS		

ANEXO 5

**MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL (DEPORTES)**

ESTRUCTURA			ACABADOS		
TIPOS DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS			MUROS	PISOS	FACHADAS
Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica y lámina	De hasta 3.00m	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 3.00m y hasta 6.00m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubiertas metálicas y lámina y/o concreto	Mayor de 6.00m y hasta 12.00m	Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	Aplanado de mezcla
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubiertas metálicas y lámina y/o concreto	Mayor de 12.00m y hasta 20.00m	Pasta texturizada	Duela de madera de encino o similar	Aplanado de pasta
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderíascon	Con o sin cubiertas metálicas y lámina y/o concreto	Mayor de 20.00m y hasta 25.00m	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderíascon	Con o sin cubiertas metálicas y lámina y/o concreto	Mayor de 25.00m y hasta 35.00m	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Recubrimientos sintéticos especializados	Elementos precolador de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado
Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando o conteniendo graderíascon	Con o sin cubiertas metálicas y lámina y/o concreto	Mayores de 35.00m	Masrecubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados	Placas de mármoles o granitos

ANEXO 5-A

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIÓN DE USO:
NO HABITACIONAL
DEPORTES**

ESTRUCTURA	ACABADOS			TABLA DE PUNTOS		
<i>TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS</i>	<i>MUROS</i>	<i>PISOS</i>	<i>FACHADAS</i>	CLASE	<i>INFERIOR</i>	<i>SUPERIOR</i>
8	0	2	0	1	0	20
23	1	5	1	2	21	35
53	2	12	2	3	36	70
75	4	16	5	4	71	117
97	10	17	9	5	118	139
102	14	18	10	6	140	149
106	17	20	11	7	150	
				TOTAL DE PUNTOS		

BIBLIOGRAFÍA

1. Martínez Jaramillo, Mario, Dora Elia del Ángel Jiménez y Mayra Gutiérrez Romero. Artículo publicado en: Notas. Revista de información y análisis núm. 17, 2002. Biblioteca Digital INEGI
2. Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. "Nuestra Constitución", en: *Historia de la libertad y soberanía del pueblo mexicano*. Distrito Federal, México, núm. 23, Secretaría de Gobernación, artículos 122 al 155, 1991.
3. Noriega B.V., Pablo. "Códice de Santa María Asunción, ejemplo de sistema catastral de origen prehispánico", en: *Vértices*. Núm. 3, septiembre-diciembre, 1993, Aguascalientes, México, INEGI, 1993, pp. 6-13.
4. Cué Cánovas, Agustín. *Historia social y económica de México (1521-1854)*. Distrito Federal, México, Trillas, 1983, p. 114.
5. González Blackaller, Ciro E. y Luis Guevara Ramírez. *Hoy en la historia*. Distrito Federal, México, Herrero, 1984, p. 202.
6. Miranda Basurto, Ángel. *La evolución de México*. Distrito Federal, México, Numancia, 1989, pp. 287-292.
7. Aldana Rendón, Mario. *Proyectos agrarios y lucha por la tierra en Jalisco 1810-1866*. Guadalajara, México, Unidad Editorial, 1986, p. 179.
8. González Blackaller, Ciro E. Op. cit., p. 170.
9. Fabila, Manuel. *Cinco siglos de legislación agraria (1493-1940)*. Distrito Federal, México, SRA-CEHAM, 1981, p. 136. Ibid., pp. 165-171.
10. Miranda Basurto, Ángel. Op. cit., p. 315.
11. Gobierno Federal. *Diario Oficial de la Federación*. Distrito Federal, México, Talleres Gráficos de la Nación, junio 11 de 1883, p. 559.
12. Este apartado ha sido sintetizado del apartado "Marco Histórico para el Sistema Catastral de México", en *Country Report 2003*, (Based on the PCGIAP-Cadastral Template 2003) tomado de la página Web: <http://www.geo21.ch/cadastraltemplate/countrydata/mx-esp.htm#C1> "Retrospectiva sobre la evolución de los aspectos jurídicos del catastro".
13. Águila, Miguel y Diego Alfonso Erba, *El Rol del Catastro en el Registro del Territorio*. Ponencia presentada en el VI Seminario Internacional de Suelo urbano. "Transformaciones recientes y desafíos futuros de la gestión catastral en México y América Latina" Evento organizado por UNAM, PUEC, LILP Y SEDESOL. México D.F. 2006, p7.58 Ibid.,p7
14. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
15. Cuellar Ulloa, Luis Fermín. *Valuación Moderna, Líneas de Investigación y Desarrollo*, Op. Cit. p. 26.
16. Gómez Velázquez, Juan Antonio, *Apuntes sobre valuación Inmobiliaria*, México D.F.