



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

HERRAMIENTA DE APOYO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS
INMOBILIARIOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERO CIVIL

P R E S E N T A N :

LEONARDO SALINAS BARBOZA
LUZ MARÍA YAÑEZ GUARNEROS

ASESOR: E. V. I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

MÉXICO 2011





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

HERRAMIENTA DE APOYO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS
INMOBILIARIOS

T E S I S

P R E S E N T A N :

LEONARDO SALINAS BARBOZA
LUZ MARÍA YAÑEZ GUARNEROS

PRESIDENTE: E. V. I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

VOCAL: ING. SOLIS ESTRADA MARÍA ELENA

SECRETARIO: M. EN ING. MARIO SOSA RODRÍGUEZ

SUPLENTE: ING. DOMAS CHORA JOSÉ ANTONIO

SUPLENTE: ING. VELAZQUEZ VARGAS AXEL

ÍNDICE	PAG.
Título.....	4
Justificación.....	4
Planteamiento del problema.....	5
Delimitación del problema.....	5
Objetivo General.....	6
Objetivos Específicos.....	6
Marco teórico.....	7
Metodología.....	8
Capítulo 1: Antecedentes.....	11
Capítulo 2: Parámetros usados del Código Financiero y Manual de Tesorería.....	28
Capítulo 3: Contenido de la Herramienta.....	49
Capítulo 4: Manual de Uso.....	56
Conclusión.....	108
Fuentes de Consulta.....	109

HERRAMIENTA DE APOYO PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS INMOBILIARIOS

JUSTIFICACIÓN:

Al egresar de la carrera de ingeniería civil, y percatarnos del papel tan importante dentro del desarrollo socioeconómico que ejerce nuestra profesión, más específicamente, dentro del área de la valuación inmobiliaria, nos surgió la inquietud de proponer una herramienta que sirviera de apoyo para la realización de avalúos fiscales.

Partiendo de la premisa de que el avalúo, es un documento que refleja *“el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica y normativa permite conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en los bienes”*¹, dando como resultado un dictamen valuatorio. El uso que se pretende dar a dicho dictamen valuatorio, depende del tipo de avalúo que se está realizando, del objeto y propósito del mismo, entre otros aspectos.

Esta herramienta que diseñamos, surge de la necesidad de facilitar nuestras labores diarias actuales; con la finalidad de que los avalúos reúnan de forma más rápida y precisa los requisitos necesarios a que se refieren el Código Fiscal del D.F. y el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, dado que los avalúos que no reúnan dichas exigencias, no pueden ser utilizados para efectos fiscales.

¹ “Apuntes Introducción a la Valuación Inmobiliaria”, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, 2004

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

Hemos observado que durante el proceso de realización de avalúos, fiscales, es indispensable cumplir con las normas aplicables a los mismos. Sin embargo, los valuadores necesitan invertir tiempo y dedicación en la búsqueda de datos y valores fundamentales en dicho proceso, el cual se ve retrasado debido a que ocasionalmente al buscar en el Manual de la Tesorería, es probable cometer errores en la localización de dichos datos.

La norma técnica para los avalúos catastrales, es el Código Financiero (actualmente Código Fiscal); sin embargo, los aspectos de forma a seguir, están establecidos en el Manual de Valuación. En los avalúos fiscales, la taxonomía catastral es la del Código Fiscal, pero el Manual de Valuación regula tanto la forma, como el contenido de ellos.

Por lo tanto, el valuador tiene que aplicar forzosamente el Código Fiscal y el Manual de Valuación en la elaboración de éstos tipos de avalúos y es necesario facilitar esta tarea para no ocasionar errores que impacten en la emisión del resultado del avalúo.

DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA:

El Manual de Valuación, *“tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer las normas y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones”*.²

² Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005; capítulo I: Disposiciones generales, artículo 1.

El alcance que tendrá la herramienta diseñada para facilitar esta tarea, comprende únicamente a la Ciudad de México, debido a que el Manual, es publicado por el Gobierno del Distrito Federal.

OBJETIVO GENERAL:

Diseñar una herramienta que sirva de apoyo en la realización de avalúos inmobiliarios fiscales (catastrales y avalúos para ISIA), para minimizar el tiempo del proceso de elaboración de los mismos y facilitar el cumplimiento de la normatividad que estipula la Tesorería del Distrito Federal, a través del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- ❖ Obtener el valor unitario de referencia del suelo de un predio determinado, ya sea área de valor, corredor de valor o enclave de valor, mediante la clave numérica de la cuenta catastral correspondiente a la región y manzana urbana.
- ❖ Clasificar las construcciones, considerando el uso al que se les dedica, el rango de niveles de la construcción y la clase del inmueble.
- ❖ Identificar los factores de eficiencia del suelo del predio en estudio, establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.
- ❖ Determinar los factores de eficiencia de la construcción del inmueble objeto de estudio, establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

MARCO TEÓRICO

La metodología que aborda el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos vigente, pretende guiar la forma en que los peritos llevan a cabo el proceso de un avalúo, intentando resolver los problemas tradicionales en la elaboración de los mismos. Considerando que *“el dinamismo del desarrollo económico, social y urbano que vive la Ciudad de México, reclama el mejoramiento de los procedimientos y lineamientos técnicos sobre los cuales se realizan los avalúos para efectos fiscales, con el propósito de regular el mercado inmobiliario y que el cobro de los impuestos ligados a la propiedad inmobiliaria sea proporcional y equitativo. Que deben simplificarse los requisitos para la autorización de instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, así como el registro de peritos valuadores y corredores públicos; que en diversos artículos del Código Fiscal del Distrito Federal vigente, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en el Distrito Federal, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos; Que en virtud de lo anterior, es necesario normar y controlar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos correspondientes”*³.

La historia de los distintos ordenamientos legales que han reglamentado a la Hacienda Pública del Distrito Federal, parte de 1929, cuando *“se publica en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, el primer ordenamiento que norma la actividad hacendaria de la Capital del país. Esta Ley fue abrogada por su similar publicada en el mismo órgano de difusión el 31 de diciembre de 1941, la cual a su vez fue abrogada por la Ley publicada el 31 de diciembre de 1982, vigente hasta el 31 de diciembre de 1994, fecha en que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por*

³ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005; Consideraciones.

*el que se expide el Código Financiero del Distrito Federal;*⁴ el cual es la ley que funge como norma técnica para los avalúos catastrales, reglamentando las bases para el Manual de Valuación.

El proceso valuatorio, como ya lo habíamos mencionado anteriormente, es el *“programa de actividades que realiza el profesional de la valuación en la solución de un problema planteado. Es un procedimiento ordenado, mediante el cual se define el problema, se planifica el trabajo, se recaba la información, se le clasifica, analiza e interpreta, para la aplicación de los métodos numéricos que finalmente conduzcan al valor buscado. Aún cuando un avalúo puede realizarse con diversos grados de calidad, tanto en la investigación de datos, como en su análisis y presentación del documento, el proceso seguido para llegar a la conclusión, debe incorporar todas aquellas actividades, que si bien pueden variar, esencialmente son: Definición del problema, estudio preliminar, levantamiento de la información, clasificación y análisis de datos, consideraciones previas al avalúo, enfoques de valuación y finalmente las conclusiones.”*⁵ Siendo en las etapas de levantamiento de la información, clasificación y análisis de datos, donde pretendemos intervenir con nuestra propuesta.

De lo anterior, se deriva la importancia de realizar una herramienta que sirva de ayuda a la hora de realizar avalúos inmobiliarios fiscales, cumpliendo con la normatividad que los regula, basada en el programa de cómputo “Excel” de Microsoft Office, así como las distintas aplicaciones del mismo.

METODOLOGÍA

A efecto de llevar a cabo nuestra herramienta, resulta primordial definir el tipo de metodología a seguir. La elaboración de nuestro formato nace en gran medida a partir de la práctica en la elaboración de avalúos inmobiliarios.

⁴ Exposición de Motivos del Proyecto de Iniciativa del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Fiscal del Distrito Federal. http://www.finanzas.df.gob.mx/egresos/Proy_2010/

⁵ “Apuntes Introducción a la Valuación Inmobiliaria”, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, 2004

*“El conocimiento empírico es el conocimiento basado en la experiencia y, en último término, en la percepción, pues nos dice qué es lo que existe y cuáles son sus características, pero no nos dice que algo deba ser necesariamente así y no de otra forma; tampoco nos da verdadera universalidad. El empirismo considera que todo conocimiento de la naturaleza es a posteriori, sin embargo Kant creyó que una parte de este conocimiento es a priori (universal y necesario), y ello por todo conocimiento empieza con la experiencia, pero no por eso todo él procede de la experiencia.”*⁶

Retomando ésta última frase del filósofo Emmanuel Kant, es indispensable reconocer que la mayor parte del conocimiento que hemos adquirido en la materia de Valuación Inmobiliaria, es gracias al E.V.I. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez, profesor de la asignatura Introducción a la valuación inmobiliaria de la Facultad de Estudios Superiores Aragón.

En segunda instancia, es necesario indagar la información necesaria para relacionarnos con nuestro objeto de estudio, posteriormente hay que describir las variables que intervienen en el proceso de realización de nuestro formato y explicar lo que queremos comprobar, en este caso si es verdad que el formato facilitará el procedimiento del avalúo.

Los conceptos regidores en nuestro proyecto, serán obtenidos del Código Fiscal del Distrito Federal y del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos vigente.

El proceso valuatorio, utiliza el método inductivo, ya que parte de los datos particulares para llegar a conclusiones generales; es decir *“Se trata del método científico más usual, que se caracteriza por cuatro etapas básicas: la observación y el registro de todos los hechos: el análisis y la clasificación de los hechos; la*

⁶ http://es.wikipedia.org/wiki/Conocimiento_emp%C3%ADrico

*derivación inductiva de una generalización a partir de los hechos; y la contrastación.*⁷ Sin embargo, el formato que desarrollamos, no es un formato de avalúo fiscal, si no un vínculo para poder realizar el avalúo refiriéndose a la normatividad de la Tesorería del Distrito Federal.

El enfoque que aplicamos es el empirista, puesto que se pretende desarrollar una aplicación que requiere de la observación para dar certeza al conocimiento, verificando, confirmando o negando una hipótesis; ya que gracias a la experiencia adquirida en esta rama de la ingeniería pretendemos hacer una aportación que permita mejorar el desarrollo tecnológico en materia de la valuación, mejorando los avalúos en materia fiscal ya sea catastral o para ISAI.

⁷ <http://definicion.de/metodo-inductivo/>

CAPÍTULO 1 ANTECEDENTES

La actividad valuatoria en nuestro país, se remonta a la época del Imperio Azteca, seguido del período colonial, el cual termina con el triunfo de la revolución para dar así origen a la época moderna de la valuación en México.

I.1 ÉPOCA PREHISPÁNICA

En esta época (entre los siglos XIII y XV), existía básicamente, dos formas de división de las tierras:

División realizada por Netzahualcóyotl:

- a) Tlatocalli. Tierras del Señor cuyos productos se orientaban a la casa real.
- b) Tecpantlalli. Tierras destinadas a la labranza y a la cosecha de plantas y frutos silvestres, dadas en usufructo; eran hereditarias de padres a hijos, pero una vez concluida la línea directa éstas pasaban de nuevo al Rey, hasta volver a otorgarlas a otra familia por tiempo ilimitado.
- c) Pillalí. Tierras que el Rey regalaba a sus servidores por haberle realizado trabajos importantes; éstos tenían la propiedad absoluta de la tierra y por lo tanto podían venderlas, excepto a los plebeyos.
- d) Tecpillalli. Tierras de los primeros pobladores las cuales se heredaban entre ellos.
- e) Yahotlalli. Tierras conquistadas que el Rey repartía a sus guerreros por sus hazañas.
- f) Tecpantlalli. Tierras propiedad de los templos; los productos que de ellas se obtenían se utilizaban para sostener a los sacerdotes y al culto en general.
- g) Mitlachimalli. Tierras cuya totalidad de productos se reservaban como provisiones de guerra, en el caso de que esta llegara en algún momento.

División de los pueblos fuera del Reino de Netzahualcóyotl:

- a) Altepetlalli. Tierras del pueblo cuyos productos se destinaban para pagar a las personas que trabajaban en el mantenimiento del mismo, así como también para sufragar los gastos que emanaban de las obras realizadas.
- b) Calpulalli. Los pueblos estaban divididos en barrios o calpulli y estos a la vez se dividían en lotes, los cuales se daban a las familias en usufructo; además, eran hereditarios sólo de padres a hijos; sin embargo, si se dejaba de utilizar por dos años o más, o si se extinguía la familia, estos lotes pasaban de nuevo al calpulli, para otorgarlo a otro vecino que lo necesitara.

En base a lo anterior, podemos concluir cómo es que se manejaba la actividad valuatoria en México antes de la llegada de los españoles; regida principalmente en base a la producción de las tierras y con fines tributarios.

En el periodo prehispánico, 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.

I.2 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.

Una vez terminada la batalla y destruida la Ciudad de Tenochtitlan, en 1521 Hernán Cortés inició la edificación de la nueva ciudad. En esta época, el cabildo de la ciudad otorgaba concesiones para explotación de las tierras, las cuales se daban del siguiente modo:

Sitio de Ganado Mayor:

Superficie que mide 5000 varas de frente por 5000 varas de fondo.

Sitio de Ganado Menor:

Superficie con 3333 varas de frente por 3333 varas de fondo.

Fundo Legal:

Superficie de 1200 varas por 1200 varas; concedida por la ley a cada pueblo y destinada a servicios públicos.

Solar:

Superficie de 50 varas por 50 varas; se utiliza en las ciudades pequeñas o en los suburbios de las grandes.

Las tierras de la Ciudad de México se dividieron en solares y fueron repartidas como botín de guerra entre los conquistadores, basándose en los méritos obtenidos de ésta.

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.

El primer avalúo practicado por el cabildo de la Ciudad de México fue el 14 de agosto de 1528, en el que se hace una orden de pago por \$ 44.00 oro a Rodrigo de Potencillos, por las obras que realizó en la ciudad.

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 son 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.

Los primeros avalúos practicados, a todas las casas de la Ciudad de México por peritos autorizados, se ejecutaron en el año 1607 para recabar recursos destinados a la construcción de obras de desagüe de las aguas excedentes de la Ciudad de México; estos avalúos los realizó el ingeniero Andrés de la Concha.

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.

En el año de 1794 el Conde de Revillagigedo ordenó hacer un plano regulador al arquitecto Ignacio Castera, con el objeto de cobrar un impuesto por finca para empedrar y conservar las calles de la ciudad.

I.3 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.

Por primera vez, el 3 de junio de 1836 se expidió la ley que establecía una contribución de 2 al millar al año, sobre el valor de las fincas urbanas de la Ciudad de México. Se exenta de pago a los conventos, casas culturales, las de beneficencia, los centros de educación, las casas que valieran menos de \$ 200.00 -siempre y cuando el dueño no tuviera otra igual o de mayor valor-, y por último las casas que por su mal estado no le producen nada a su dueño.

Los avalúos que se elaboraban hasta ese momento los realizaba un perito designado por la oficina y lo ratificaba otro perito; en consecuencia, cuando había desacuerdo se nombraba otro y se designaba un tercero para que tomara un promedio de las tres estimaciones y, el resultado era la cantidad fijada para el pago de la contribución.

Los elementos más importantes que determinaban el valor de los inmuebles eran la ubicación, el estado de conservación de los edificios, la oferta y la demanda, así como la productividad -tomada como elemento secundario-. La ubicación como característica primordial que afectaba el valor de las fincas consideraba la orientación de la casa, la forma del terreno, la topografía, las servidumbres y restricciones.

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 Hamburgo, 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.

En la Época Porfirista, se pensó en la necesidad de elaborar formalmente un nuevo catastro, para lo cual se formaron brigadas de estudio en 1873, otra en 1885 y la última en 1895 que resultó la oficialmente aceptada, basada en los estudios que realizó el ingeniero Salvador Echegaray de los catastros europeos.

El 10 de diciembre de 1882 se adoptó en toda la República Mexicana el Sistema Métrico Decimal, de ahí que las medidas de los predios y construcciones se expresaran en las nuevas unidades de medición.

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.

La primera ley de catastro para el Distrito Federal se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 23 de diciembre de 1896, donde se utilizaba un sistema de avalúos por clases y tarifas, actualizándolos periódicamente. Los encargados del contenido del reglamento fueron los ingenieros Salvador Echegaray, Isidro Díaz Lombardo y el licenciado Manuel Calvo y Sierra. El reglamento contemplaba, la combinación de los métodos de levantamiento por triangulación y polígono de apoyo.

En esta segunda etapa la valuación fue practicada en forma empírica, con fines tributarios y catastrales; en efecto, sólo se trataba de avalúos con propósito de contribución al gobierno; se trabajó de esta forma hasta el año de 1930, que es precisamente cuando se da inicio al avalúo comercial.

I.4 ÉPOCA CONTEMPORANEA

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.

Al triunfo de la Revolución Mexicana, Venustiano Carranza en las adiciones al Plan de Guadalupe, expedidas en Veracruz en el año de 1914, estableció la necesidad de disolver los latifundios, devolver a los pueblos sus tierras, proteger la pequeña propiedad y fomentar leyes fiscales encaminadas a obtener un sistema equitativo de pago de impuestos de la propiedad raíz.

Se dividió la Ciudad en regiones catastrales, haciendo levantamientos individuales de las manzanas, incluyendo los predios con construcción; a este plano se le denominó “plano lotero” y, por primera vez se uso la nomenclatura que hasta la fecha se utiliza; los primeros tres números de la boleta predial, determinan la región; los siguientes tres, la manzana y los últimos tres, el lote; complementando a la derecha con dígitos verificadores que la autoridad utiliza como clave.⁸

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 ese mismo año, 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.

⁸ Baranda Alarcón, Pedro Sadi Amado. “Avalúos de Bienes Inmuebles”

Durante el primer cuarto del siglo XX se inicio el préstamo de créditos con garantía hipotecaria, donde el avalúo ocupaba un papel secundario, lo que se tomaba en cuenta primordialmente era la solvencia moral y económica del deudor.

Se crea en el año de 1925 la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro - que en 1958 cambió el nombre a ISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) y que actualmente se conoce bajo la denominación de FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del ISSSTE)-, con el objetivo de conceder créditos hipotecarios a sus afiliados, para la compra de casa habitación.

En un principio, los créditos se otorgaban sin avalúo previo -sino solamente con la opinión de los expertos-, por lo que surgió dentro de la Dirección General el Departamento de Avalúos, para establecer el valor real de los inmuebles.

El gobierno de la república funda instituciones bancarias después del primer cuarto del siglo XX, impulsando con ello el desarrollo económico del país en el aspecto hipotecario y de fideicomisos. En ese tiempo, se funda el Banco Agrario y en febrero de 1933 se crea el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (hoy BANOBRAS), para facilitar créditos a los gobiernos de los estados; al respecto, estos préstamos estaban sujetos a un avalúo y a estudios financieros, todo ello con el propósito de poder recuperar el capital.

Debido a la demanda de los créditos sobre hipotecas, el Banco Nacional Hipotecario se vio en la necesidad de crear una institución filial en noviembre de 1933 para conceder créditos a la iniciativa privada, formándose así la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., a su vez esta Asociación creo el Banco de Crédito Hotelero, como consecuencia del creciente auge turístico. Este banco hacía préstamos hasta el 50 % del valor de los hoteles, por considerarlos la Comisión Nacional Bancaria (CNB) como edificios especializados.

En el año de 1935, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público solicitaba a las compañías de seguros la justificación de sus bienes raíces, a través de los avalúos realizados por el Banco Nacional Hipotecario; hasta ese momento, dicho banco no contaba con un departamento de avalúos, por tanto los avalúos realizados para las compañías de seguros y la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A., se tenían que pasar a revisión a la Comisión Nacional Bancaria. Es en 1936 cuando esta institución funda su departamento de valuación, al que llamó Departamento de Estudios Técnicos.

La CNB emite el 26 de noviembre de 1941 la circular número 190, primera circular en materia de avalúos inmobiliarios, con la cual se uniformizan los avalúos bancarios; esta circular, mostró el formato único que contenía la información mínima requerida a la que tenían que sujetarse todas las instituciones bancarias.

El Banco de México S.A., Nacional Financiera S.A. (hoy S.N.C.), Banco de Pequeño Comercio S.A. (hoy Banco de Comercio Interior S.N.C.) y el Banco

Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, fueron facultados para valuar los bienes de la Nación que se vendieran fuera de subasta, a través de la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 41 publicada en el Diario Oficial el 31 de octubre de 1944.

La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales, INDAABIN), se crea en el año de 1950 con el mismo fin que el Banco Nacional Hipotecario, ya que el país entraba en una nueva etapa producto de la posguerra, y tomando en cuenta que se iban a incrementar las ventas fuera de subasta de los bienes de la nación, que no eran necesarios para la administración pública (bienes del dominio público y privado de la federación).⁹

El avalúo residual (Mayor y Mejor Uso) se empezó a utilizar en México desde 1950, y es hasta 1985 cuando se tecnifica formalmente. Al principio el método se aplicó a terrenos de grandes dimensiones, considerando fraccionamientos residenciales e industriales así como también el proyecto se elegía en función de las tendencias de desarrollo urbano; ahora, se reconoce que se puede aplicar a terrenos de cual tamaño, se acepta cualquier tipo de desarrollo inmobiliario – siempre y cuando se a posible- y finalmente se opta por proyectos en función de las variables técnicas, jurídicas, económicas, sociales y financieras del entorno.

Por otra parte, la Comisión Nacional Bancaria en sus circulares 1103 (séptima disposición, 18 de marzo de 1991) y 1104 (VI Consideraciones previas al avalúo, 18 de marzo de 1991); 1201 (séptima disposición, 14 de marzo de 1994) y 1202 (VI Consideraciones previas al avalúo, 14 de marzo de 1994); La CNBV en su Circular 1462 (14 de febrero de 2000, Apartado B “Inmuebles”; 5 Criterios Generales, 5.4), indican que en el caso de terrenos cuyo mejor uso sea el desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plazas comerciales u otros), se deberá utilizar el método de cálculo de valor residual.

La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., en su documento “Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda” (27 de Septiembre de 2005), en su Disposición sexta y decimoprimer, señala que los enfoques aplicables a dicha normatividad son: Mercado, Físico, Residual (estático y dinámico) y Capitalización de Rentas.

Como es de observarse, en esta época moderna la valuación se sustenta, además del pago de impuestos y seguros, en garantías inmobiliarias que requieren las instituciones financieras, públicas y privadas.

⁹ Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Guía para la Valuación de Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental <http://www.indaabin.gob.mx/>

El avalúo por el método residual tiene como base el principio del Mayor y Mejor Uso, y se considera como un elemento determinante en la toma de decisiones debido que este enfoque proporciona el valor comercial del inmueble en función del o los proyectos analizados.

I.II CATASTRO

El catastro (del griego κατάστιχον, "registro") inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.¹⁰

No existe un único concepto del catastro. La definición que más se aproxima es: "El Catastro es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos."

De ahí podemos establecer algunos elementos esenciales:

- Es un inventario o registro público; al servicio no sólo de las distintas Administraciones sino del ciudadano y de la sociedad en general. Permite la consulta y certificación de los datos.
- Global, de todos los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.
- Actualizado. El catastro tiene como objeto material el bien inmueble, la realidad física.
- Contiene información relativa a esos bienes inmuebles: datos gráficos (cartografía parcelaria y croquis catastral) y alfanuméricos (físicos, económicos y jurídicos).

Soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas. Es un sistema de información del territorio rápido, fácil y eficaz.

Algunos ejemplos de las definiciones de catastro son:

Ley de Catastro del Estado de Jalisco.- Artículo 1.- *Catastro es el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad.*

Ley de Catastro del Estado de Michoacán.- Artículo 2 .- *Para efectos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interior del Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán de Ocampo, el Catastro se define como: El inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.*

Ley de Catastro del Estado de Puebla.- Artículo 4.- *El Catastro, para efectos de esta Ley, es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos, que contienen los*

¹⁰ <http://es.wikipedia.org/wiki/Catastro>

*datos referentes al inventario de inmuebles, de infraestructura y equipamiento urbano en la Entidad.*¹¹

I.II.1 ANTECEDENTES DEL CATASTRO

En la Roma antigua era la contribución que pagaban "por cabeza" los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían.

Se entendía, y se entiende aún, por catastro el registro de los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones y uso) y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor, y derechos como servidumbres e hipotecas.

Se guardan registros del uso de este tipo de registros en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva, también en Egipto donde aparte de la función impositiva se lo utilizaba como reserva de datos de las dimensiones y ubicaciones de las parcelas para el replanteo de las mismas luego de las cíclicas crecidas del Nilo.

Otro ejemplo de catastro es el Domesday Book, creado por Guillermo I de Inglaterra, "El conquistador", utilizado para conocer los recursos de su reino.

El libro Becerro de las Behetrías de Castilla es el más antiguo catastro conocido, fiel reflejo de la organización territorial castellana y que debía de servir de base a una futura reforma.

En Europa es donde la puntillosa mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, ejemplo de ello son los de: Francia y Holanda (organizado por Napoleón Bonaparte), Alemania, Reino Unido, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial. En 1749 se inició el que posiblemente es el más importante ejemplo de la época preestadística en todo el mundo: el Catastro de Ensenada, que incluía censo de población y muchos otros datos.

¹¹ <http://avaluos1.blogspot.com/2007/12/el-catastro-en-mxico-2.html>

I.II.2 EL CATASTRO ACTUALMENTE

El concepto actual de catastro se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

1. Dar una base para el planeamiento urbano y rural.
2. Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
3. Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

A su vez para cumplir con los tres elementos anteriores el catastro está dividido en tres secciones:

- Catastro Fiscal: Fija por medio del avalúo fiscal el valor de los bienes a fin de imponerle una contribución proporcional.
- Catastro Jurídico: El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.
- Catastro Geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

I.II.3 CLASIFICACIÓN DEL CATASTRO

En cuanto a la clasificación de la propiedad inmobiliaria para efectos catastrales, existen diversos criterios 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.

I.II.4 NORMATIVIDAD 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 registrarán 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.

I.II.4 VALUACIÓN CATASTRAL

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, 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 de la propiedad inmobiliaria en México parte de los 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”¹²

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.

Lo establecido por las Leyes de Catastro es:

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
- Cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos

Predios Rústicos:

Los valores unitarios para predios rústicos se especificarán por hectárea, conforme a las siguientes disposiciones:

- 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

¹² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/>

- 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.

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.

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 Departamento del Distrito Federal, en donde la determinación tanto de la base fiscal como del monto a pagar recae en el propio contribuyente.

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.

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.

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.

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.

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.

CAPÍTULO 2 PARÁMETROS USADOS DEL CÓDIGO FINANCIERO Y MANUAL DE TESORERÍA

II.1 NORMATIVIDAD PARA AVALÚOS FISCALES

El objetivo del avalúo catastral, es determinar el valor catastral de los inmuebles o fracciones de estos, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Fiscal y el Manual de Valuación.

II.1.1 ANTECEDENTES

La historia de los diferentes ordenamientos legales que han regulado a la hacienda pública del Distrito Federal, parte de 1929, cuando se publica en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, el primer ordenamiento que norma la actividad hacendaria de la Capital del país. Esta Ley fue abrogada por su similar publicada en el mismo órgano de difusión el 31 de diciembre de 1941, la cual a su vez fue abrogada por la Ley publicada el 31 de diciembre de 1982, vigente hasta el 31 de diciembre de 1994, fecha en que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se expide el Código Financiero del Distrito Federal.

Con dicho Código Financiero se procuró reunir una serie de disposiciones legales consignadas en diversas leyes y reglamentos, de carácter federal y local, en un solo cuerpo legal, sistemático y homogéneo que regulara la actividad financiera del Distrito Federal y que a la fecha ha tenido una vigencia de 14 años el cual fue reformado en diversas ocasiones para adecuarse a la realidad de la Capital.

MARCELO LUIS EBRARD CASAUBON, en su carácter de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, con las facultades que le confiere el artículo 122, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Aprobada por el congreso constituyente el 31 de enero de 1917, Promulgada el 5 de febrero de 1917; Apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7°, 8°, fracción II, 46, fracción III y 67, fracciones I y XII del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal: definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del distrito federal, su gobierno esta a cargo de los poderes federales y de los órganos ejecutivo, legislativo y judicial de carácter local, en los términos de este artículo, el cuál establece que son autoridades locales del distrito federal, la asamblea legislativa, el jefe de gobierno del distrito federal y el tribunal superior de justicia. El estatuto de gobierno del distrito federal se sujetara a las siguientes bases:

Base segunda.- respecto al jefe de gobierno del distrito federal:

ii. el jefe de gobierno del distrito federal tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

c) presentar iniciativas de leyes o decretos ante la asamblea legislativa.

Motivo por el cual se permite someter a la Honorable Asamblea Legislativa, el contenido y alcance de la Iniciativa de Código Fiscal del Distrito Federal 2010.

El 30 de Mayo de 2005, es publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos; por el Secretario de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, Arturo Herrera Gutiérrez, con fundamento en los artículos 87, 94, primer párrafo y 95 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 15, fracción VIII, 16, fracción IV, 17 y 30, fracciones VII, IX y XXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 19, 20, fracciones II y III, 44, 45, 46, 70, fracción XVI, 95, fracción XIII, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 149, 150, 209, 264, 351 y 599 del Código Financiero del Distrito Federal; 7º, fracción VIII, 26, fracción X, 35 y 86, fracciones IX, X y XI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Considerando “ Que el dinamismo del desarrollo económico, social y urbano que vive la Ciudad de México, reclama el mejoramiento de los procedimientos y lineamientos técnicos sobre los cuales se realizan los avalúos para efectos fiscales, con el propósito de regular el mercado inmobiliario y que el cobro de los impuestos ligados a la propiedad inmobiliaria sea proporcional y equitativo; Que deben simplificarse los requisitos para la autorización de instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, así como el registro de peritos valuadores y corredores públicos; Que en diversos artículos del Código Financiero del Distrito Federal vigente, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en el Distrito Federal, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos; Que en virtud de lo anterior, es necesario normar y controlar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos correspondientes.”¹³

II.2 PARAMETROS DEL CODIGO FISCAL

En este apartado, describiremos los parámetros obtenidos del Código Fiscal 2010, los cuales son:

DEFINICIONES

- **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.

¹³ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005; Consideraciones.

- **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 porción determinada 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, exclusividad y valor comercial.

Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a). 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 cierta 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.

b). 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 Código Fiscal.

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.

c). Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública del Distrito Federal que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el Código Fiscal.

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:

a). Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional.

(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:

a). 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 prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, 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, centros nocturnos y salas de fiestas, entre otros.

(O) *Oficina.*- 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, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, 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. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

(E) *Educación.*- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares.

(A) *Abasto*.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, 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 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, 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 limpia, 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 o 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.

a). 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.

a). 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 III, del artículo 130 del 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.

(M). Mixto.- Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales. No se considerará, para el caso habitacional, un uso mixto cuando se trate de una casa habitación que cuente con patios, jardines o estacionamientos descubiertos, siempre y cuando las áreas de estos usos no participen de actividades lucrativas para el propietario.

b). Rango de niveles: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.

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 del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

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 el último nivel:

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.

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, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

En primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la “Matriz de Características” para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Selección de elementos en la matriz de características.

Cada “Matriz de Características” se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. Por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

Determinación de puntos y clase en la matriz de puntos.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características.

Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado “Puntos Elegidos”, y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro “Total de Puntos”.

Finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la “Tabla de Puntos”, determinándose de esa manera la clase a la cuál pertenece la construcción del inmueble.

a). 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.

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.

b). 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).

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).

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).

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).

Para los efectos de la determinación de las clases de construcción y la aplicación de las Matrices de Características y Puntos para determinar Clases de Construcción señaladas en este artículo, se entenderá por:

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.

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.

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 redcilla o red.
- Losa aligerada: Losa de concreto armado de poco espesor y alta resistencia.
- Entresijos: Losas intermedias.
- Columna: Soporte cilíndrico o rectangular para sostener entresijos 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.

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.
- Linóleum: 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 maquina 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 Area 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.

II.2 PARAMETROS DEL MANUAL DE VALUACIÓN

En este apartado, describiremos los parámetros obtenidos del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar Avalúos; publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005.

CAPÍTULO III De la Práctica de Avalúos

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

Datos de identificación y autenticación del inmueble:

j. Claves correspondientes a: área ó corredor de valor; uso; rango de nivel y clase de cada porción de la construcción; denominación, y factores de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo.

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

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

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

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

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

I. Valores Unitarios de Suelo. Al valor expresado en pesos por metro cuadrado, enlistados y organizados en una tabla por área y corredor de valor;

II. Área de valor. Al grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria;

III. Corredor de valor. Al conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional (tales como: comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona. Tal valor de referencia es aplicable como punto de partida para revisar los valores de los terrenos que poseen los inmuebles antes señalados;

IV. Factores de eficiencia del suelo. A los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponde.

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

I. Factor de zona (FZo): Factor que influye en el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica, para la aplicación de este factor se entenderá por:

a. Calle moda, aquella cuyas características de tráfico vehicular, anchura, calidad de carpetas, mobiliario urbano de aceras y camellones, se presenta con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El cuadrado se entenderá como un caso particular del rectángulo.

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

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

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

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

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

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

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

IV. Rango de nivel, al rango de número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción. Incluye sótanos, cobertizos, vestíbulos, accesos y todo aquel elemento con techumbre de una edificación de acuerdo con la tipología predeterminada de rangos de nivel que establece este Manual;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Tabla B "Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor". Está organizada por Delegación del Distrito Federal en la que cada corredor está descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. La clave está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, expresado en pesos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 3: CONTENIDO DE LA HERRAMIENTA



El menú principal de nuestra herramienta, está conformado por nueve hipervínculos, ordenados por tablas:

- TABLA A.- Valor de referencia de suelo por área de valor región-manzana
- TABLA B.- Valor de referencia de suelo por corredor de valor
- TABLA C.- Factores de Eficiencia del suelo
- TABLA D.- Uso de la construcción
- TABLA E.- Rango de niveles de la construcción
- TABLA F.- Clase de la construcción
- TABLA G.- Valor de referencia de la construcción por uso, rango y clase
- TABLA H.- Factores de eficiencia de la construcción
- TABLA I.- Instalaciones Especiales

**TABLA A: VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR ÁREA DE VALOR
REGIÓN-MANZANA**

Ésta Tabla, nos permite obtener los valores a aplicar de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado; así como el área de valor según corresponda de acuerdo al grupo de manzana con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

TABLA A
REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR AREA DE VALOR REGION - MANZANA

**ANOTAR
REGION Y MANZANA**

020265

AREA DE VALOR

A15016

VALOR UNITARIO

\$ 2,154.68 / m²

**TABLA B: VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE
VALOR**

Ésta Tabla, nos permite obtener los valores a aplicar de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado; de acuerdo al corredor de valor correspondiente a un inmueble ubicado sobre una vialidad pública del Distrito Federal que presenta una mayor actividad económica y mayor valor de mercado del suelo respecto del predominante en la zona.

TABLA B
REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR

DELEGACIONES DEL D.F.

ALVARO OBREGON
AZCAPOTZALCO
BENITO JUAREZ
COYOACAN
CUAJIMALPA
CUAUHTEMOC
GUSTAVO A. MADERO

IZTACALCO
IZTAPALAPA
MAGDALENA CONTRERAS
MIGUEL HIDALGO
TLALPAN
VENUSTIANO CARRANZA
XOCHIMILCO

TABLA C: FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO

Ésta Tabla, nos permite determinar los méritos y deméritos que se pueden aplicar a la revisión del valor de un terreno según sus características, después de haber obtenido el valor unitario de referencia que le corresponde; éstos factores son:

- Factor de zona (FZo)
- Factor de Ubicación (Fub)
- Factor de Frente (FFr)
- Factor de Forma (FFo)
- Factor de Suelo (FSu)
- Factor resultante de Tierra (Fre)



TABLA D: USOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Ésta Tabla, nos permite identificar el uso de una construcción para estar en posibilidades de conocer el aprovechamiento genérico que tiene la construcción o porción de ésta al momento de valorar un inmueble; misma que dependerá de la actividad principal que se desarrolla dentro del inmueble.

Indicando la clave alfabética correspondiente y define los usos específicos que comprende.

TABLA D		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
USOS DE LA CONSTRUCCION		
CLAVE	USO GENERICO	
H	HABITACIONAL	
F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	
L	HOTELES	
I	INDUSTRIA	
O	OFICINAS	
A	ABASTO	
C	COMERCIO	
D	DEPORTE	
Q	CULTURA	
S	SALUD	
K	COMUNICACIONES	

TABLA E: RANGO DE NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

Ésta Tabla, nos permite determinar el rango de nivel, de acuerdo al número de plantas cubiertas dentro del que puede encontrarse cada porción de construcción; señalando la clave numérica o alfabética que le corresponde a cada rango.

TABLA E		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
RANGO DE NIVELES DE CONSTRUCCION		
CLAVE	RANGO DE NIVELES	EJEMPLO
02	1 A 2	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.
05	3 A 5	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.
10	6 A 10	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
15	11 A 15	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
20	16 A 20	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
99	21 A MAS	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
RU	RANGO UNICO	COMERCIO, DEPORTE, ABASTO, INDUSTRIA, COMUNICACIONES Y CULTURA.

TABLA F: CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN

Ésta Tabla, nos permite determinar la clase de la construcción, dependiendo del grupo al que pertenece de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden.

TABLA F		CLASE		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
CLAVE		CLASE		
a)		USO HABITACIONAL		
1		PRECARIA		
2		ECONOMICA		
3		MEDIA		
4		BUENA		
5		MUY BUENA		
6		LUJO		
7		ESPECIAL		
b)		USO NO HABITACIONAL		
1		PRECARIA		
2		ECONOMICA		
3		MEDIA		
4		BUENA		
5		MUY BUENA		
6		LUJO		
7		ESPECIAL		

TABLA G: VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USO, RANGO Y CLASE

Ésta tabla, señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada construcción dependiendo a su uso, rango y clase.

TABLA G	VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
H	HABITACIONAL		
F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN P.B.		
L	HOTELES		
D	DEPORTES		
C	COMERCIO		
O	OFICINAS		
S	SALUD		
I	INDUSTRIA		
K	COMUNICACIONES		
Q	CULTURA		
A	ABASTO		

TABLA H: FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Ésta tabla, nos permite conocer los factores de eficiencia de la construcción, a los méritos y deméritos que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción según sus características, una vez identificado el valor de referencia de la construcción que le corresponde; como son el factor de grado de conservación (FCo) y el Factor de edad de las construcciones (FE_d).



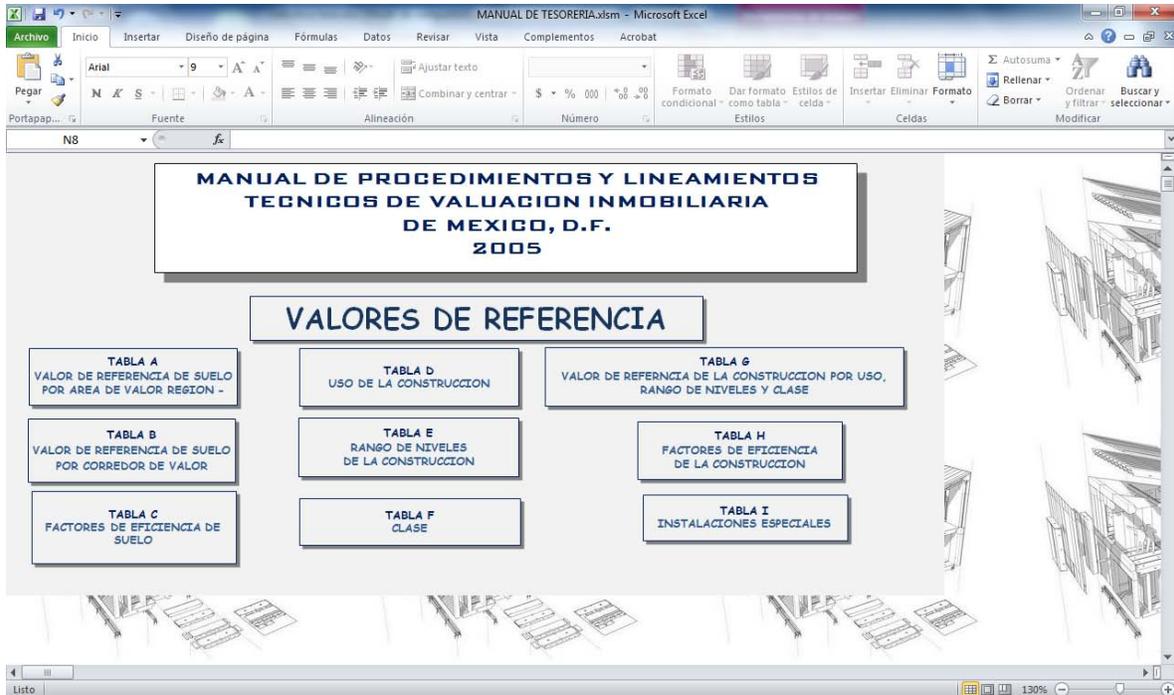
TABLA I: INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS U OBRAS COMPLEMENTARIAS

Esta tabla, nos permite identificar las Instalaciones Especiales (IE), Elementos Accesorios (EA) y Obras Complementarias (OC) de un inmueble, así como la clave alfanumérica que corresponde a cada concepto.

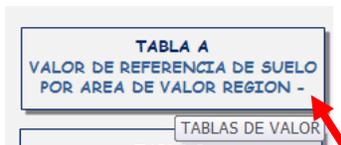


CAPÍTULO 4: MANUAL DE USO

El menú principal de nuestra herramienta, está conformado por nueve hipervínculos, cada uno corresponde a una tabla de valores de referencia.



- Tabla A, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic sobre ella para acceder al contenido de ésta.

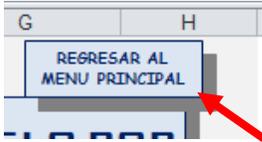


A continuación, se visualizará el contenido de la tabla de valores de referencia de suelo por área de valor región-manzana.



En la celda del lado izquierdo, se deben ingresar los 6 primeros dígitos de la cuenta catastral, correspondientes a la región y manzana y a continuación oprimir la tecla intro y automáticamente nos indicará la clave alfa numérica según corresponda el área de valor, “integrada por la letra “A”, que significa “área de valor”, seguida de dos números iniciales que identifican a la Delegación y de tres números finales correspondientes a una secuencia de área dentro de la Delegación. Cada área de valor estará relacionada con el valor unitario de suelo que le corresponda, expresado en pesos.”¹⁴

¹⁴ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de



Para regresar al menú principal y acceder a otras tablas, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un solo clic sobre ella.

- Tabla B, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic sobre ella para acceder al contenido de la misma.



TABLA B VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR	
DELEGACIONES DEL D.F.	
ALVARO OBREGON	IZTACALCO
AZCAPOTZALCO	IZTAPALAPA
BENITO JUAREZ	MAGDALENA CONTRERAS
COYOACAN	MIGUEL HIDALGO
CUAJIMALPA	TLALPAN
CUAUHTEMOC	VENUSTIANO CARRANZA
GUSTAVO A. MADERO	XOCHIMILCO

Ésta tabla nos muestra todas las delegaciones del Distrito Federal, donde existen corredores de valor.

Al presionar nuevamente el cursor del mouse sobre el nombre de cada delegación, nos vinculará a la tabla correspondiente de cada

una de ellas, mismos que están descritos por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende.” La clave está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, expresado en pesos”¹⁵

Para regresar nuevamente al listado de las delegaciones, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda “REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR” y seleccionar la delegación que desee consultar.



2005.

¹⁵ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005.

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION ALVARO OBREGON		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²		
C-01-A	AV. INSURGENTES SUR DE : BARRANCA DEL MUERTO A : EJE 10 SUR AV. COPILCO	\$ 8,873.54		
C-01-B	BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS A PERIFERICO DE : AV. SAN JERONIMO A : BLVD. DE LA LUZ	\$ 5,282.71		
C-01-C	AV. SAN JERONIMO DE : AV. REVOLUCION A : BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS	\$ 7,106.67		
C-01-D	EJE 10 SUR AV. RIO MAGDALENA DE : AV. REVOLUCION A : AV. SAN JERONIMO	\$ 8,873.54		
C-01-E	AV. REVOLUCION DE : TLACOPAC A : EJE 10 SUR AV. COPILCO	\$ 8,873.54		
C-01-F	CAMINO A DESIERTO DE LOS LEONES DE : AV. INSURGENTES SUR A : AV. REVOLUCION	\$ 7,590.93		
C-01-G	AV. REVOLUCION DE : BARRANCA DEL MUERTO A : TLACOPAC	\$ 8,775.75		
C-01-H	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE : BLVD. DE LAS CATARATAS A : CRIQUE	\$ 5,282.71		
C-01-I	AV. UNIVERSIDAD DE : RIO MIXCOAC A : MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	\$ 7,718.07		
C-01-J	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE : AV. INSURGENTES SUR A : AV. UNIVERSIDAD	\$ 7,718.07		
C-01-K	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE : BLVD. DE LA LUZ A : CRIQUE	\$ 5,868.77		
C-01-L	AV. DE LA PAZ DE : AV. INSURGENTES SUR A : AV. REVOLUCION	\$ 7,590.93		
C-01-M	AV. ALTAVISTA DE : AV. REVOLUCION A : DIEGO RIVERA	\$ 7,653.74		
C-01-N	DIEGO DE RIVERA DE : AV. ALTAVISTA A : STA. CATARINA	\$ 7,590.93		
C-01-O	STA. CATARINA DE : DIEGO DE RIVERA A : BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES	\$ 9,289.15		

CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²
C-02-A	EJE 3 NORTE, AV. CUITLAHUAC DE : EJE 1 PTE. CALZ. VALLEJO A : CALZ. CAMARONES	\$ 4,725.79
C-02-B	EJE 3 NORTE, AV. CUITLAHUAC DE : CALZ. CAMARONES A : CALZ. DE LOS GALLOS	\$ 4,333.37
C-02-C	CALZ. CAMARONES DE : SALONICA A : CALZ. DE LOS GALLOS	\$ 4,261.26
C-02-D	AV. AQUILES SERDAN DE : AV. DEL ROSARIO A : CALZ. DE LAS ARMAS	\$ 3,315.43
C-02-E	AV. 5 DE MAYO DE : AV. AQUILES SERDAN A : CERRADA 5 DE MAYO	\$ 4,333.37

TABLA B

VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR
CORREDOR DE VALOR
DELEGACION AZCAPOTZALCO

REGRESAR AL
MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL
MENU ANTERIOR

TABLA B

**VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR
CORREDOR DE VALOR
DELEGACION BENITO JUAREZ**

REGRESAR AL
MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL
MENU ANTERIOR

CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²
C-03-A	AV. COYOACAN DE : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN A : DIVISION DEL NORTE	\$ 7,330.18
C-03-B	EJE 1 PTE. AV. CUAUHTEMOC DE : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN A : AV UNIVERSIDAD	\$ 6,082.79
C-03-C	AV. UNIVERSIDAD DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : AV. RIO MIXCOAC	\$ 7,844.80
C-03-D	CALZ. DE TLALPAN DE : AHORRO POSTAL A : AV. RIO MIXCOAC	\$ 4,492.63
C-03-E	AV. DIVISION DEL NORTE DE : AV. UNIVERSIDAD A : AV. RIO CHURUBUSCO	\$ 6,082.79
C-03-F	AV. INSURGENTES SUR DE : VIADUCTO PRESIDENTE ALEMAN A : BARRANCA DEL MUERTO	\$ 8,262.97
C-03-G	AV. REVOLUCION DE : CALLE 11 DE ABRIL A : BARRANCA DEL MUERTO	\$ 7,090.43
C-03-H	AV. PATRIOTISMO DE : CALLE 11 DE ABRIL A : AV. RIO MIXCOAC	\$ 7,090.43
C-03-I	EJE 7 SUR FELIX CUEVAS DE : AV. INSURGENTES SUR A : MARTIN MENDALDE	\$ 8,513.86
C-03-J	EJE 8 SUR AV POPOCATEPETL DE : AV. UNIVERSIDAD A : PROLONGACION UXMAL	\$ 6,082.79
C-03-K	EJE 4 SUR XOLA DE : DIVISION DEL NORTE A : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	\$ 7,330.18
C-03-L	DR. JOSE MARIA VERTIZ DE : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN A : CUMBRES DE ACULTZINGO	\$ 5,584.15
C-03-M	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : CALZ. DE TLALPAN A : AV. PRESIDENTE ELIAS CALLES	\$ 4,168.45
C-03-N	CALZ. DE TLALPAN DE : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN A : AHORRO POSTAL	\$ 5,530.67
C-03-O	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN A : EJE 6 SUR INDEPENDENCIA	\$ 6,082.79
C-03-P	EJE 7 SUR FELIX CUEVAS DE : MARTIN MENDALDE A : AV. UNIVERSIDAD	\$ 7,367.93
C-03-Q	AV. DIVISION DEL NORTE DE : AV. COYOACAN A : AV. UNIVERSIDAD	\$ 7,330.18
C-03-R	EJE 5 SUR AV. SAN ANTONIO DE : AV. REVOLUCION CIRUITO INTERIOR A : AV. INSURGENTES SUR	\$ 8,262.97

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION COYOACAN		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²		
C-04-A	EJE 1 ORIENTE CALZ. CANAL DE MIRAMONTES DE : PIRAMIDE DE LA LUNA A : AV. CALZ. DEL HUESO	\$ 4,799.21		
C-04-B	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE : AV. INSURGENTES SUR A : ZACATEPETL	\$ 7,835.78		
C-04-C	AV. UNIVERSIDAD DE : MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO A : PASEOS DE LAS FACULTADES	\$ 8,511.00		
C-04-D	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE : AV. UNIVERSIDAD A : CALLE ALLENDE	\$ 7,797.92		
C-04-E	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE : AV. UNIVERSIDAD A : TECUALIPAN	\$ 7,426.43		
C-04-F	CALZ. TAXQUENA DE : EJE 2 ORIENTE H. ESCUELA NAVAL MILITAR A : CANAL NACIONAL	\$ 4,197.57		
C-04-G	CALZ. DE TLALPAN DE : PRIVADA 4 A : MORELOS	\$ 5,246.59		
C-04-H	AV. UNIVERSIDAD DE : AV. RIO MIXCOAC A : MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	\$ 8,481.41		
C-04-I	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : AV. RIO MIXCOAC A : MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	\$ 4,419.58		
C-04-J	CALZ. DE TLALPAN DE : AV. RIO CHURUBUSCO A : PRIVADA 4	\$ 6,487.94		
C-04-K	AV. DIVISION DEL NORTE DE : MUSEO A : CALIZ	\$ 4,627.84		
C-04-L	AV. DIVISION DEL NORTE DE : RIO CHURUBUSCO A : ANILLO DE CIRCUNVALACION	\$ 7,426.43		
C-04-M	CALZ. DEL HUESO DE : EJE 1 ORIENTE AV. CANAL DE MIRAMONTES A : CANAL NACIONAL	\$ 5,168.38		
C-04-N	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE : CALZ. DE TLALPAN A : TECUALIPAN	\$ 7,426.43		

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION CUAJIMALPA		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE			VALOR UNITARIO \$/M ²
C-05-A	PASEO DE TAMARINDOS DE : BOSQUE DE PIÑONEROS A : PASEOS DE LOS LAURELES			\$ 5,589.56

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION CUAHUTEMOC	REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-06-A	CALZ. DE GUADALUPE DE : RIO CONSULADO A : EJE 2 NTE. CANAL DEL NORTE	\$ 3,505.63	
C-06-B	CALZ. MISTERIOS DE : AV. RIO CONSULADO A : EJE 2 NORTE MANUEL GONZALEZ	\$ 3,505.63	
C-06-C	EJE 1 ORIENTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION DE : HEROE DE GRANADITAS A : AV. FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	\$ 5,175.29	
C-06-D	FRAY SERVANDO TERESA DE MIER DE : EJE 1 ORIENTE ANILLO DE CIRCUNVALACION A : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	\$ 5,175.29	
C-06-E	EJE 1 PTE. AV. CUAHUTEMOC DE : HUATABAMPO A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 5,663.58	
C-06-F	AV. INSURGENTES SUR DE : PASEO DE LA REFORMA A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 12,514.41	
C-06-G	AV. COYOACAN DE : AV. INSURGENTES SUR A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 5,663.58	
C-06-H	JOSE VASCONCELOS DE : AV. CHAPULTEPEC A : EJE 4 SUR BENJAMIN FRANKLIN	\$ 6,102.50	
C-06-I	AV. CHAPULTEPEC DE : AV. INSURGENTES SUR A : AV. VERACRUZ	\$ 12,514.41	
C-06-J	PASEO DE LA REFORMA DE : AV. INSURGENTES CENTRO A : RIO RODANO	\$ 12,514.41	
C-06-K	AV. RIVERA DE SAN COSME DE : AV. INSURGENTES CENTRO A : INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL	\$ 4,636.28	
C-06-L	AV. INSURGENTES NORTE-CENTRO DE : MANUEL CARPIO A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 8,704.79	
C-06-M	PASEO DE LA REFORMA DE : AV. INSURGENTES CENTRO A : PUENTE DE ALVARADO	\$ 9,892.25	
C-06-N	EJE 1 NTE. RAYON DE : AZTECAS A : ALLENDE	\$ 5,463.21	
C-06-O	AV. JUAREZ DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 8,546.64	
C-06-P	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : AV. JUAREZ A : FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	\$ 8,546.64	
C-06-Q	AV. SONORA DE : AV. CHAPULTEPEC A : AV. INSURGENTES SUR	\$ 6,102.50	
C-06-R	AV. HIDALGO DE : VALERIO TRUJANO A : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	\$ 3,661.78	

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION CUAHUTEMOC	REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-06-S	SAN PABLO DE : EJE 1 OTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION A : CORREO MAYOR	\$ 5,175.29	
C-06-T	JOSE MA. IZAZAGA DE : CORREO MAYOR A : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	\$ 6,588.47	
C-06-U	ARCOS DE BELEN DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : EJE 1 PIE. BUCARELI	\$ 6,152.17	
C-06-V	RIO DE LA LOZA DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : EJE 1 PTE. BUCARELI	\$ 4,439.37	
C-06-W	AV. CHAPULTEPEC DE : EJE 1 PIE. BUCARELI A : AV. INSURGENTES SUR	\$ 9,892.25	
C-06-X	AV. ALVARO OBREGON DE : OAXACA A : EJE 1 PIE. AV. CUAHUTEMOC	\$ 6,102.50	
C-06-Y	EJE IPTE. AV. CUAHUTEMOC DE : AV. CHAPULTEPEC A : ANTONIO M. ANZA	\$ 5,557.23	
C-06-Z	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : DR. RIO DE LA LOZA A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 4,749.08	
C-06-A'	20 DE NOVIEMBRE DE : PLAZA DE LA CONSTITUCION A : FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	\$ 6,588.47	
C-06-B'	JOSE MA. PINO SUAREZ DE : PLAZA DE LA CONSTITUCION A : FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	\$ 6,588.47	
C-06-C'	EJE 1 PTE. BUCARELI DE : PASEO DE LA REFORMA A : AV. CHAPULTEPEC	\$ 9,892.25	
C-06-D'	EJE 1 PTE. ROSALES DE : PUENTE DE ALVARADO A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 5,845.36	
C-06-E'	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : RICARDO FLORES MAGON A : AV. JUAREZ	\$ 8,546.64	
C-06-F'	EJE 1 PTE. GUERRERO DE : RICARDO FLORES MAGON A : AV. HIDALGO	\$ 5,419.14	
C-06-G'	FUENTE DE ALVARADO DE : AV. INSURGENTES CENTRO A : EJE 1 PTE. GUERRERO	\$ 5,845.36	
C-06-H'	AV. HIDALGO DE : EJE 1 PTE. GUERRERO A : VALERIO TRUJANO	\$ 5,845.36	
C-06-I'	MAESTRO ANTONIO CASO DE : AV. PARQUE VIA A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 5,845.36	
C-06-J'	AV. PARQUE VIA DE : MELCHOR OCAMPO A : IGNACIO M. ALTAMIRANO	\$ 8,704.79	

TABLA B	VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION CUAHUTEMOC		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-06-K'	SULLIVAN DE : IGNACIO M. ALTAMIRANO A : AV. INSURGENTES CENTRO	\$ 8,704.79	
C-06-L'	RICARDO FLORES MAGON DE : INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL A : MARIANO AZUELA	\$ 4,179.31	
C-06-M'	PASEO DE LA REFORMA NTE. DE : EJE 2 NTE. DE CANAL DEL NORTE A : EJE 1 NTE. MOSQUETA	\$ 4,543.41	
C-06-N'	PASEO DE LA REFORMA NTE. DE : PUENTE DE ALVARADO A : EJE 1 NTE. MOSQUETA	\$ 3,661.78	
C-06-O'	AV. DR. VERTIZ DE : ARCOS DE BELEN A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 4,749.08	
C-06-P'	EJE 2 PTE. RIO TIBER DE : MELCHOR OCAMPO A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 8,704.79	
C-06-Q'	EJE 2 PTE. FLORENCIA DE : PASEO DE LA REFORMA A : AV. CHAPULTEPEC	\$ 12,514.41	
C-06-R'	NIZA DE : PASEO DE LA REFORMA A : AV. CHAPULTEPEC	\$ 12,514.41	
C-06-S'	RIO RHIN DE : MANUEL VILLALONGIN A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 8,704.79	
C-06-T'	SAN ANTONIO ABAD DE : FRAY SERVANDO TERESA DE MIER A : VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN	\$ 4,448.09	
C-06-U'	SALAMANCA DE : AV. CHAPULTEPEC A : AV. ALVARO OBREGON	\$ 5,557.23	
C-06-V'	BALDERAS DE : PASEO DE LA REFORMA A : ARCOS DE BELEN	\$ 8,546.64	
C-06-W'	EJE 3 SUR AV. CENTRAL DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : EJE 1 PTE. AV. CUAHUTEMOC	\$ 4,749.08	
C-06-X'	DURANGO DE : AV. VERACRUZ A : AV. OAXACA	\$ 6,102.50	
C-06-Y'	EJE 1 OTE. CALZ. LA VIGA DE : AV. FRAY SERVANDO TERESA DE MIER A : VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD	\$ 4,210.41	
C-06-Z'	EJE 3 SUR BAJA CALIFORNIA DE : AV. CUAHUTEMOC EJE 1 PTE. A : BEJAMIN FRANKLIN	\$ 6,102.50	

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION GUSTAVO A . MADERO		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²		
C-07-A	CALZ. DE GUADALUPE DE : EJE 4 NTE. TALIMAN A : RIO CONSULADO	\$ 4,988.67		
C-07-B	CALZ. DE LOS MISTERIOS DE : EJE 4 NTE. EUZKARD A : RIO CONSULADO	\$ 4,988.67		
C-07-C	EJE 3 NTE. CUITLAHUAC DE : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS A : EJE 1 PTE. CALZ. VALLEJO	\$ 2,971.90		
C-07-D	AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL DE : JUAN DE DIOS BATIZ A : CALLE COLECTOR 13	\$ 5,278.21		
C-07-E	EJE 5 NTE. AV. MONTEVIDEO DE : CALZ DE LOS MISTERIOS A : AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	\$ 5,173.38		
C-07-F	EJE 3 NTE. AV. ALFREDO ROBLES DOMINGUEZ DE : AV. INSURGENTES NORTE A : CALZ. DE GUADALUPE	\$ 4,988.67		
C-07-G	CALZ. DE GUADALUPE DE : PASEO ZUMARRAGA A : EJE 4 NTE. TALISMAN	\$ 4,136.70		
C-07-H	EJE 5 NTE. AV. MONTEVIDEO DE : AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A : EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS	\$ 5,173.38		
C-07-I	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : RIO DE LOS REMEDIOS A : RIO DE TLANEPANTLA	\$ 2,421.12		
C-07-J	EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS DE : RIO CONSULADO A : RIO DE LOS REMEDIOS	\$ 4,988.67		
C-07-K	CALZ. TICOMAN DE : AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL A : AV. INSURGENTES NORTE	\$ 5,173.38		
C-07-L	AV. CANTERA DE : AV. INSURGENTES NORTE A : CALZ. DE LOS MISTERIOS	\$ 4,136.70		

TABLA B	VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION IZTACALCO		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-08-A	EJE 2 OTE. CALZ. DE LA VIGA DE : VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD A : MADERO	\$ 3,922.39	
C-08-B	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : AV. RIO CHURUBUSCO A : CANAL DE SAN JUAN	\$ 2,928.12	
C-08-C	EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ DE : CALZ. IGNACIO ZARAGOZA A : EJE 3 SUR FERROCRRIL DE RIO FRIO	\$ 2,928.12	
C-08-D	EJE 4 SUR AV. PDTE. PLUTARCO ELIAS CALLES DE : EJE 2 OTE. CALZ. LA VIGA A : ORIENTE 217	\$ 3,651.96	
C-08-E	EJE 3 OTE. FRANSICO DEL PASO Y TRONCOSO DE : VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD A : AV. PDTE. PLUTARCO ELIAS CALLES	\$ 3,397.68	
C-08-F	CALZ. DE TLALPAN DE : VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD A : CALZ. SANTA ANITA	\$ 3,922.39	

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION IZTAPALAPA		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²		
C-09-A	AV. TLAHUAC DE : CLEMENTE OROSCO A : TIBERIADES	\$ 3,234.93		
C-09-B	EJE 2 OTE. CALZ. LA VIGA DE : EJE 6 SUR PLAYA PIE DE LA CUESTA A : EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA	\$ 4,264.61		
C-09-C	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ A : GENERAL ANAYA	\$ 3,332.20		
C-09-D	EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ DE : MOCTEZUMA A : EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA	\$ 2,661.30		
C-09-E	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : MATIAS RODRIGUEZ A : EMILIANO ZAPATA	\$ 2,671.46		
C-09-F	CALZ. TAXQUENA DE : CANAL NACIONAL A : AV. TLAHUAC	\$ 2,118.05		
C-09-G	AV. TLAHUAC DE : EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA A : JACOBO WATT	\$ 2,711.71		
C-09-H	CALZ. DE TLAHUAC DE : CLEMENTE OROZCO A : TURBA	\$ 2,279.04		
C-09-I	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : MATIAS RODRIGUEZ A : EMILIANO ZAPATA	\$ 2,671.46		
C-09-J	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : CANAL DE SAN JUAN A : R. REYES	\$ 2,730.16		
C-09-K	EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ DE : EJE 3 SUR FERROCARRIL DE RIO FRIO A : MOCTEZUMA	\$ 4,030.00		
C-09-L	EJE 4 SUR AV. PRESIDENTE PLUTARCO ELIAS CALLES DE : ORIENTE 217 (SAN RAFAEL ATLIXCO) A : EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ	\$ 4,158.96		
C-09-M	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : PRESIDENTE PLUTARCO ELIAS CALLES A : RIO CHURUBUSCO	\$ 4,264.61		
C-09-N	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : RIO CHURUBUSCO A : EJE 2 OTE. CALZ. DE LA VIGA	\$ 4,264.61		
C-09-O	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : EJE 2 OTE. CALZ. DE LA VIGA A : GENERAL ANAYA	\$ 3,199.72		
C-09-P	EJE 8 SUR CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE : GENERAL ANAYA A : EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ	\$ 3,332.20		

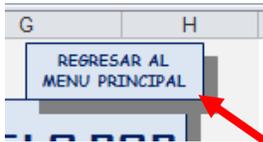
TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²		
C-10-A	AV. RIO SAN JERONIMO DE : BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS A : ANTONIA	\$ 6,313.02		
C-10-B	BLVD. PRESIDENTE ADOLFO RUIZ CORTINEZ DE : AV. SAN JERONIMO A : CAMINO A SANTA TERSA	\$ 6,313.02		

TABLA B	VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION MIGUEL HIDALGO		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-11-A	CALZ. MEXICO TACUBA DE : CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A : AV. AZCAPOTZALCO	\$ 3,909.09	
C-11-B	AV. REVOLUCION DE : EJE 4 SUR BENJAMIN FRANKLIN A : 11 DE ABRIL	\$ 6,027.14	
C-11-C	AV. PRESIDENTE MASARIK DE : CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A : BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO	\$ 18,016.01	
C-11-D	RUBEN DARIO DE : SPENCER A : ARQUIMIDES	\$ 18,016.01	
C-11-E	BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS DE : AV. EJERCITO NACIONAL A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 13,737.98	
C-11-F	PASEO DE LAS PALMAS DE : BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO A : SIERRA GORDA Y MONTAÑAS CALIZAS	\$ 10,942.42	
C-11-J	JOSE VASCONCELOS DE : AV. CHAPULTEPEC A : GOBERNADOR VICENTE EGUIA	\$ 5,158.98	
C-11-K	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE : AV. EJERCITO NACIONAL A : AV. MARINA NACIONAL	\$ 8,425.82	
C-11-L	AV. MELCHOR OCAMPO DE : AV. MARINA NACIONAL A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 9,173.19	
C-11-M	AV. EJERCITO NACIONAL DE : BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO A : CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	\$ 14,660.33	
C-11-N	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE : AV. EJERCITO NACIONAL A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 18,016.01	
C-11-O	CALZ. MEXICO TACUBA DE : LAGO SAIMA A : CALZ. LEGARIA	\$ 4,883.42	
C-11-P	ARQUIMIDES DE : PASEO DE LA REFORMA A : AV. EJERCITO NACIONAL	\$ 18,016.01	
C-11-Q	ANDRES BELLO DE : ARQUIMIDES A : PASEO DE LA REFORMA	\$ 15,037.66	
C-11-R	HOMERO DE : BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO A : CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	\$ 14,660.33	
C-11-S	HORACIO DE : MOLIER A : CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	\$ 14,660.33	

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">TABLA B</div> <div style="text-align: center;"> VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION TLALPAN </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> <small>REGRESAR AL MENU PRINCIPAL</small> </div> </div>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <small>REGRESAR AL MENU ANTERIOR</small> </div> </div>		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²
C-14-A	CALZ. DE TLALPAN DE: APOLINAR NIETO A: AV. SAN FERNANDO	\$ 4,637.57
C-14-B	EJE 2 OTE. CALZ. MIRAMONTES DE: CALZ DEL HUESO A: LA VEREDA	\$ 4,257.29
C-14-C	CALZ. ACOXPA DE: TRANCAS A: CALZ. DE GUADALUPE	\$ 4,211.22
C-14-D	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE: ZACATEPETL A: CAMINO A SANTA TERESA	\$ 10,112.45
C-14-E	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE: AV. INSURGENTES SUR A: ZACATEPETL	\$ 9,578.40
C-14-F	AV. INSURGENTES SUR DE: PERIFERICO SUR, BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINEZ A: CONGRESO	\$ 9,614.50
C-14-G	EJE 2 OTE. CALZ. DEL HUESO DE: AV. CHAPULTEPEC A: CONGRESO	\$ 5,325.67
C-14-H	BLVD. PICACHO AJUSCO DE: BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES A: SINANCHE	\$ 10,112.45
C-14-I	CUSPIDE DE: LA HONDONADA A: ALBORADA ORIENTE	\$ 9,578.40

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">TABLA B</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> <small>REGRESAR AL MENU PRINCIPAL</small> </div> </div>		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²
C-15-A	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : SECRETARIA DEL TRABAJO A : RIO CHURUBUSCO	\$ 3,105.77
C-15-B	EJE 1 OTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION DE : HEROES DE GRANADITAS A : FRAY SERVANDO TERESA DE MIER	\$ 5,408.88
C-15-C	EJE 2 NTE. AV. CANAL DE NORTE DE : EJE 2 OTE. AV. CONGRESO DE LA UNION A : EJE 1 OTE. AV. DEL TRABAJO	\$ 2,890.06
C-15-D	BLVD. PUERTO AEREO DE : MEXICO A : AV. SEIS	\$ 2,887.91
C-15-E	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : GOBERNACION A : AV. IZTACCIHUATL	\$ 2,887.91
C-15-F	EJE 3 OTE. FRANCISCO DEL PASO Y TRONCOSO DE : AGIOBAMPO A : VIADUCTO DE LA PIEDAD	\$ 3,483.15
C-15-G	FERROCARRIL DE CINTURA DE : EJE 2 NTE. CANAL DEL NORTE A : EMILIANO ZAPATA	\$ 5,408.88
C-15-H	FRAY SERVANDO TERESA DE MIER DE : EJE 1 OTE. ANILLO DE CIRCUNVALACION A : EJE 2 OTE. AV. CONGRESO DE LA UNION	\$ 5,408.88
C-15-I	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : IZTLACCIHUATL A : EJE 3 OTE. AV. EDUARDO MOLINA	\$ 3,982.26
C-15-J	CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE : SECRETARIA DEL TRABAJO A : GOBERNACION	\$ 3,105.77
C-15-K	EJE 1 OTE. CALZ. DE LA VIGA DE : AV. FRAY SERVANDO TERESA DE MIER A : VIADUCTO PIEDAD	\$ 4,293.67
C-15-L	PUERTO MEXICO DE : BLVD. PUERTO AEREO A : CAPITAN AVIADOR CARLOS LEON	\$ 2,890.06

TABLA B		VALORES DE REFERENCIA DE SUELO POR CORREDOR DE VALOR DELEGACION XOCHIMILCO	REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
			REGRESAR AL MENU ANTERIOR
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²	
C-16-A	PROL. DIVISION DEL NORTE DE : RINCON DEL RIO A : REDENCION	\$ 4,823.72	



Para regresar al menú principal y acceder a otras tablas, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda "REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL" y dar un solo clic sobre ella.

- Tabla C, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic sobre ella para acceder al contenido de la tabla de Factores de Eficiencia de Suelo.

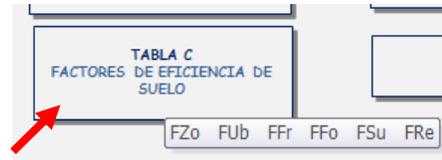


TABLA C	REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO	
FACTOR DE ZONA (FZo)	
FACTOR DE UBICACION (FUb)	
FACTOR DE FRENTE (FFr)	
FACTOR DE FORMA (FFo)	
FACTOR DE SUELO (FSu)	
FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRe)	

Al presionar nuevamente el cursor del mouse sobre el nombre de cada factor, nos vinculará a la tabla correspondiente de cada uno de ellos, mismos que están descritos por características y valor de cada factor.

TABLA C

FACTOR DE ZONA (FZo)

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Características	Factor (FZo)
Unico frente a la calle moda de la zona.	1.00
Ningun frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda.	1.00
Al menos un fente a corredor de valor.	1.00
Sin frente a calle alguna.	1.00
Al menos un frente a calle superior, a la calle moda o a un parque o plaza (y ningun corredor de valor)	1.20
Unico frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda.	0.80

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Para regresar nuevamente al listado de los factores de eficiencia del suelo, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda "REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR"

y seleccionar el factor que desee consultar.

TABLA C

FACTOR DE UBICACION (FUb)

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Características	Factor (FUb)
Sin frente a vía de circulación.	0.70
Con frente a una sola vía de circulación.	1.00
Con frente a dos vías de circulación.	1.15
Con frente a tres vías de circulación.	1.25
Con frente a cuatro o más vías de circulación.	1.35

TABLA C

FACTOR DE FRENTE (FFr)

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Características	Factor (FFr)
Frente igual o mayor a 7.00 metros.	1.00
Frente igual o mayor a 4.00 y menor a 7.00 metros.	0.80
Frente menor a 4.00 metros.	0.60

TABLA C

FACTOR DE FORMA (FFo)

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

a).- PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA IGUAL O MENOR A TRES VECES EL FRENTE Y CUYA POLIGONAL CONFORME OCHO O MENOS ANGULOS:

$FFo = \sqrt{Ri / Sto}$

Ri = RECTANGULO INSCRITO
Sto = SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

b).- PARA TERRENOS CUYO FONDO SEA MAYOR A TRES VECES EL FRENTE O CUYA POLIGONAL CONFORME NUEVE O MAS ANGULOS

PORCION			
ESQUEMA	NOMBRE	EFICIENCIA	CLAVE
	Porción anterior	$EPa = 1.00 \frac{SPa}{STo}$	EPa = Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito SPa = Superficie de la porción anterior STo = Superficie total del predio
PORCION			
ESQUEMA	NOMBRE	EFICIENCIA	CLAVE
	Porción posterior	$EPp = 0.70 \frac{SPp}{STo}$	EPp = Eficiencia de la porción posterior SPp = Superficie de la porción posterior STo = Superficie total del predio

TABLA C			
FACTOR DE FORMA (FFo)			
REGRESAR AL MENU PRINCIPAL REGRESAR AL MENU ANTERIOR			
PORCION			
ESQUEMA	NOMBRE	EFICIENCIA	CLAVE
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso	$EAc = 0.80 \frac{SAc}{STo}$	EAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso STo = Superficie total del predio
PORCION			
ESQUEMA	NOMBRE	EFICIENCIA	CLAVE
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50 \frac{SAi}{STo}$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores SAi = Superficie de las áreas irregulares interiores STo = Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPP + EAc + EAI$			

TABLA C							
FACTOR DE SUPERFICIE (FSu)							
REGRESAR AL MENU PRINCIPAL REGRESAR AL MENU ANTERIOR							
$RLt = \frac{SLo}{SLt}$ RLt = Relación con el lote tipo SLo = Superficie del lote que se esta valuando SLt = Superficie del lote tipo	hasta	2.0	1.00	11.1	12.0	0.80	
		2.1	3.0	0.98	12.1	13.0	0.78
		3.1	4.0	0.96	13.1	14.0	0.76
		4.1	5.0	0.94	14.1	15.0	0.74
		5.1	6.0	0.92	15.1	16.0	0.72
		6.1	7.0	0.90	16.1	17.0	0.70
		7.1	8.0	0.88	17.1	18.0	0.68
		8.1	9.0	0.86	18.1	19.0	0.66
		9.1	10.0	0.84	19.1	20.0	0.64
		10.1	11.0	0.82	20.1	y más	0.62
	Tabla para obtener la superficie moda cuando no se pueda determinar directamente						
CONSULTAR LOS LOTES TIPO, EN LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO							

TABLA C

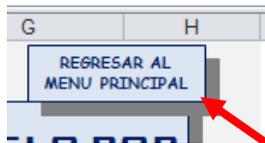
REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTOR RESULTANTE DE TIERRA (FRe)

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

FRe = FZo x FUb x FFr x FFo x FSu

Nota: Para efectos de revisión inicial, el factor resultante de tierra nunca sera menor de 0.60; deberan utilizarse solo dos decimales para cada factor.



Para regresar al menú principal y acceder a otra tabla, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un solo clic sobre ella.

- Tabla D, para ingresar al contenido de la tabla “Usos de la Construcción”, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic. Esta tabla, nos indica la clave alfabética correspondiente y desglosa los usos específicos que comprende.



TABLA D		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
USOS DE LA CONSTRUCCION		
CLAVE	USO GENERICO	
H	HABITACIONAL	
F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	
L	HOTELES	
I	INDUSTRIA	
O	OFICINAS	
A	ABASTO	
C	COMERCIO	
D	DEPORTE	
Q	CULTURA	
S	SALUD	
K	COMUNICACIONES	

Al presionar el cursor del mouse sobre el nombre de cada uso de la construcción, nos vinculará a la definición correspondiente a cada uno de ellos.

Para regresar nuevamente al listado de los usos de la construcción, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda “REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR” y seleccionar el uso que desee consultar.



TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

H	HABITACIONAL
<p>SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES EN DONDE RESIDEN INDIVIDUAL O COLECTIVAMENTE LAS PERSONAS O FAMILIAS Y COMPRENDA TODO TIPO DE VIVIENDA A LA QUE SE INCLUYEN LOS CUARTOS DE SERVICIO, PATIOS, ANDADORES, ESTACIONAMIENTOS, COCHERAS, JAULAS DE TENDIDO Y ELEMENTOS ASOCIADOS A ESTA, TAMBIEN SE INCLUYEN ORFANATORIOS, ASILOS, CASAS CUNA Y SIMILARES.</p>	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA
<p>SE REFIERE A LAS VIVIENDAS (CON LOS ELEMENTOS QUE SE LE ASOCIAN) EN CONSTRUCCIONES DE USO MIXTO QUE INCLUYEN COMERCIOS, OFICINAS PARTICULARES, OFICINAS DE GOBIERNO, RESTAURANTES Y/O TALLERES EN PLANTA BAJA.</p>	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

L	HOTELES
<p>SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A DAR SERVICIO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL, COMPRENDIENDO HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUESPEDES, ALBERGES Y SIMILARES.</p>	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

I	INDUSTRIA
----------	------------------

SE REFIERE A CUALQUIER INSTALACION O EDIFICACION DESTINADA A SER FABRICA O TALLER, RELACIONADA CON LA INDUSTRIA EXTRACTIVA, MANUFACTURERA Y DE TRANSFORMACION, DE ENSAMBLE, DE BEBIDAS, DE ALIMENTOS, AGRICOLA, PECUARIA, FORESTAL, TEXTIL, DEL CALZADO, SIDERURGICA, METALMECANICA, AUTOMOTRIZ, QUIMICA, TELEVISIVA, CINEMATOGRAFICA, ELECTRONICA Y SIMILARES. TAMBIEN INCLUYEN LAS INSTALACIONES PARA EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA, MATERIAS PRIMAS Y PRODUCTOS PROCESADOS, ASI COMO AQUELLAS DESTINADAS AL ALOJAMIENTO DE EQUIPOS E INSTALACIONES RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE ENERGIA ELECTRICA, SERVICIOS DE LIMPIA, DISPOSICION DE DESECHOS SOLIDOS Y SIMILARES. COMPRENDE TAMBIEN A AQUELLAS DESTINADAS AL ALMACENAMIENTO O SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE PARA VEHICULOS O PARA USO DOMESTICO E INDUSTRIAL, TALES COMO: GASOLINERAS E INMUEBLES DE DEPOSITO Y VENTA DE GAS LIQUIDO Y COMBUSTIBLES, ASIMISMO, SE INCLUYEN LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A PRESTAR SERVICIOS DE REPARACION Y CONSERVACION DE BIENES MUEBLES Y HERRAMIENTAS, TALES COMO: TALLERES DE REPARACION, LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS, MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES, BICICLETAS, DE EQUIPO ELECTRICO, VULCANIZADORAS, CARPINTERIAS, TALLERES DE REPARACION DE MUEBLES Y SIMILARES.

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

O	OFICINAS
----------	-----------------

SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO EMPRESARIAL, PUBLICO 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 PUBLICO Y PRIVADO, AGENCIAS FUNERARIAS, DE INHUMACIONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y SIMILARES, ASI COMO DESPACHOS MEDICOS DE DIAGNOSTICO.

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

A	ABASTO
----------	---------------

SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS DESTINADAS AL ALMACENAMIENTO, VENTA Y DISTRIBUCION DE DIVERSOS PRODUCTOS, TALES COMO: CENTROS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS, BODEBAS, SILOS, TOLVAS, ALMACENES DE GRANOS, DE HUEVO, DE LACTEOS, DE ABARROTES, CENTRALES Y MODULOS DE ABASTO, RASTROS, FRIGORIFICOS, OBRADORES, MERCADOS, TIANGUIS E INSTALACIONES SIMILARES.

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

C	COMERCIO
<p>SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA COMPRA-VENTA O INTERCAMBIO DE ARTICULOS DE CONSUMO Y SERVICIOS, TALES COMO: TIENDAS, PANADERIAS, FARMACIAS, BOTICAS, DROGUERIAS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES, CENTROS COMERCIALES, VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y ELECTRICIDAD, FERRETERIAS, MADERERIAS, VIDRIERIAS, VENTA DE MATERIALES Y PINTURAS, RENTA Y VENTA DE ARTICULOS, MAQUINARIA, REFACCIONES, LLANTAS, SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, BAÑOS, INSTALACIONES DESTINADAS A LA HIGIENE FISICA DE LAS PERSONAS, SANITARIOS PUBLICOS SAUNAS Y SISMILARES. LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS, SERVICIOS DE ALQUILES Y EN GENERAL TODO TIPO DE COMERCIOS. TAMBIEN INCLUYE A LAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL CONSUMO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, ENTRE OTROS: RESTAURANTES, CAFETERIAS, FONDAS, CANTINAS, BARES, CERVECERIAS, PULQUERIAS, VIDEO BARES Y CENTROS NOCTURNOS, ENTRE OTROS.</p>	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

D	DEPORTE
<p>SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN DONDE SE PRACTICAN EJERCICIOS DE ACONDICIONAMIENTO FISICO Y/O SE REALICEN Y SE PRESENTEN TODO TIPO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS, TALES COMO: CENTROS DEPORTIVOS, CUALES, PISTAS, CANCHAS, GIMNASIOS, BALNEARIOS, ALBERCAS PUBLICAS Y PRIVADAS, ACADEMIAS DE AEROBICS Y ARTES MARCIALES, ESTADIOS AUTODROMOS, PLAZAS TAURINAS, ARENAS DE BOX Y LUCHAS, VELODROMOS, CAMPOS DE TIRO, CENTROS DE EQUITACION Y LIENZOS CHARROS, ASI COMO INSTALACIONES SIMILARES.</p>	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Q	CULTURA
SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CULTURALES, TALES COMO: SALAS DE LECTURA, HEMEROTECAS Y ARCHIVOS, GALERIAS DE ARTE, MUSEOS, CENTROS DE EXPOSICION, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS, TEATROS, AUDITORIOS, CINES, SALAS DE CONCIERTOS, CINETECAS, CENTRO DE PINTURA Y SIMILARES, EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ENSEÑANZA BASICA, MEDIA, SUPERIOR, ESPECIAL, DE INVESTIGACION, GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS EN GENERAL, ESCUELAS TECNICAS Y DE CAPACITACION, PREPARATORIAS, INSTITUTOS TECNICOS, VOCACIONALES, POLITECNICOS, TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSGRADO, CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION, INSTITUTO DE ESTUDIOS CONTABLES, DE COMPUTOP Y SIMILARES, ASI COMO, LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LAS ACTIVIDADES DE CULTO RELIGIOSO, COMPRENDE TEMPLOS, CAPILLAS, IGLESIAS, SINAGOGAS, MEZQUITAS Y SIMILARES.	

TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

S	SALUD
SE REFIERE A AQUELLAS EDIFICACIONES DESTINADAS A LA ATENCION, DIAGNOSTICO, TRATAMIENTO Y REHABILITACION DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR ENFERMEDADES O ACCIDENTES TALES COMO: UNIDADES MEDICAS, CLINICAS, HOSPITALES, SANATORIOS, MATERNIDADES, LABORATORIOS CLINICOS Y RADIOLOGICOS, CONSULTORIOS, CENTROS DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRONICAS Y SIMILARES.	

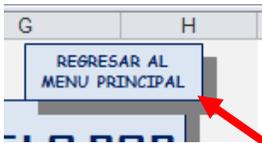
TABLA D

USOS DE LA CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

K	COMUNICACIONES
SE REFIERE A LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS A TRANSMITIR O DIFUNDIR INFORMACION, HACIA O ENTRE LAS PERSONAS, INCLUYE LAS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DESTINADAS AL TRASLADO DE PERSONAS O BIENES. ASI COMO A LOS ESPACIOS RESERVADOS PARA EL RESGUARDO Y SERVICIO DE VEHICULOS Y SIMILARES, TALES COMO CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION Y SIMILARES, TERMINALES DE AUTOBUSES URBANOS, TAXIS, PESEROS, TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORANEOS Y DE CARGA, ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS, YA SEAN PUBLICOS O PRIVADOS, ENCIERROS E INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO DE VEHICULOS, TERMINALES EY HELIPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, EMBARCADEROS, MUELLES Y DEMAS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD	



Para regresar al menú principal y acceder a otra tabla, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un solo clic sobre ella.

- Tabla E, para ingresar al contenido de la tabla “Rango de Niveles de Construcción”, se debe acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic.



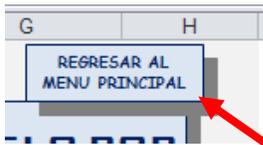
TABLA E

RANGO DE NIVELES DE CONSTRUCCION

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

CLAVE	RANGO DE NIVELES	EJEMPLO
02	1 A 2	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.
05	3 A 5	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, CULTURA, SALUD, INDUSTRIA, ABASTO.
10	6 A 10	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
15	11 A 15	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
20	16 A 20	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
99	21 A MAS	HABITACION, HABITACION CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, HOTELES, COMERCIO, DEPORTES, OFICINAS, OFICINAS CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA, SALUD.
RU	RANGO UNICO	COMERCIO, DEPORTE, ABASTO, INDUSTRIA, COMUNICACIONES Y CULTURA.

Esta tabla, nos “señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones”.¹⁶



Para regresar al menú principal y acceder a otra tabla, es necesario acercar el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un

- Tabla F, para acceder a la tabla “Clase” se debe acercar el cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic.

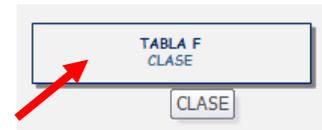


TABLA F		CLASE	REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
CLAVE	CLASE		
a)	USO HABITACIONAL		
1	PRECARIA		
2	ECONOMICA		
3	MEDIA		
4	BUENA		
5	MUY BUENA		
6	LUJO		
7	ESPECIAL		
b)	USO NO HABITACIONAL		
1	PRECARIA		
2	ECONOMICA		
3	MEDIA		
4	BUENA		
5	MUY BUENA		
6	LUJO		
7	ESPECIAL		

Esta tabla, nos “señala los valores unitarios y nombre genérico que corresponde a cada clase, según las características y calidad de cada porción de las construcciones”.¹⁷

Al hacer clic sobre el nombre de cada tipo de clase de la construcción, nos vinculará a la definición correspondiente a cada

concepto.

Para regresar nuevamente al listado de las clases de construcción, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda “REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR” y seleccionar la clase que ahora desee consultar.



^{16 17} Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

a)	USO HABITACIONAL
1	PRECARIA

CUARTOS DE USOS MÚLTIPLES SIN DIFERENCIACIÓN; SERVICIOS MÍNIMOS INCOMPLETOS (LETRINAS O SANITARIOS EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS FUERA DEL CUERPO PRINCIPAL DE LA CONSTRUCCIÓN); MUROS DESPLANTADOS SOBRE EL SUELO, DE TABICÓN O DESECHOS DE CONSTRUCCIÓN SIN REFUERZOS; TECHOS DE LÁMINA DE CARTÓN O ACRÍLICAS O DE DESECHOS DE MADERA; PISOS HABILITADOS CON PEDACERÍA DE MAMPOSTERÍAS; E INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS INCOMPLETAS VISIBLES.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

a)	USO HABITACIONAL
2	ECONÓMICA

ESPACIOS PEQUEÑOS CON ALGUNAS DIFERENCIACIONES POR USO; SERVICIOS MÍNIMOS COMPLETOS (GENERALMENTE UN BAÑO); MUROS CON APLANADOS SENCILLOS, VENTANERÍA DE FIERRO ESTRUCTURAL O TUBULAR; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS U OTROS DE TIPO SENCILLO, CON ALGUN CLARO CORTO NO MAYOR DE 3.50 METROS, PISOS CON FIRMES DE CEMENTO-ARENA.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

a)	USO HABITACIONAL
3	MEDIA

ESPACIOS DIFERENCIADOS POR SU USO; SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS BAÑOS); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERÍA SENCILLA DE FIERRO O ALUMINIO; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, ACERO, MIXTOS, O PREFABRICADOS DE MEDIANA CALIDAD; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 4.00 METROS; PISOS DE CONCRETO.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

a)	USO HABITACIONAL
4	BUENA

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS; SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA DOS Y MEDIO BAÑOS); MUROS ACABADOS CON CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERIA DE FIERRO O DE ALUMINIO NATURAL CON VIDRIOS SENCILLOS O MEDIO DOBLES; TECHOS DE CONCRETO ARMADO O PREFABRICADOS; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 4.50 METROS, PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO, INSTALACIONES COMPLETAS.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

a)	USO HABITACIONAL
5	MUY BUENA

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

ESPACIOS TOTALMENTE DIFERENCIADOS Y ESPECIALIZADOS POR USO Y SERVICIOS COMPLETOS (DE UNO HASTA TRES BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO); MUROS ACABADOS EN CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO, VENTANERIA DE FIERRO, O DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO CON VIDRIOS MEDIOS DOBLES O DOBLES, DE TECHOS DE CONCRETO ARMADO, ACERO O MIXTOS, CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.00 METROS, PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO, INSTALACIONES COMPLETAS.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

a)	USO HABITACIONAL
6	LUJO

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS Y DEFINIDOS POR USO CON AREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (DE UNO HASTA CUATRO BAÑOS, CON ALGUN VESTIDOR Y CLOSET INTEGRADO A ALGUNA RECAMARA); MUROS ACABADOS EN CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERIA DE PERFILES SEMIESTRUCTURALES DE ALUMINIO NATURAL O ANODIZADO, O DE MADERA; CON VIDRIOS DOBLES O ESPECIALES; TECHOS DE CONCRETO ARMADO O DE TABLONES SOBRE VIGAS DE MADERA CON CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO ARMADO; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS, PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO, LISTO PARA RECIBIR ALFOMBRA, PARQUET DE MADERA, LOSETAS DE CERAMICA, TERRAZOS O MATERIALES PETREOS; INSTALACIONES COMPLETAS Y ALGUNAS ESPECIALES.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

a)	USO HABITACIONAL
7	E S P E C I A L

REGRESAR AL

CONSTRUCCIONES DISEÑADAS CON ESPACIOS AMPLIOS CARACTERIZADOS Y AMBIENTADOS CON AREAS COMPLEMENTARIAS A LAS FUNCIONES PRINCIPALES (CADA RECAMRA CON BAÑO Y MAS DE UN VESTIDOR INTEGRADO A MAS DE UNA RECAMARA); MUROS ACABADOS DE CEMENTO-ARENA, PASTA O YESO; VENTANERIA ESTRUCTURAL DE ALUMINIO ANODIZADO, DE MADERAS FINAS O DE ACERO ESTRUCTURAL; TECHOS RETICULARES DE CONCRETO ARMADO CON TRABES DE GRANDES O GRUESOS PERALTES, O LOSAS TRIDIMENSIONALES, O PREFABRICADAS PRETENSADAS DE CONCRETO O BOVEDA CATALANA DE LADRILLO EN CLAROS GRANDE, O VIGAS "TT", O RETICULARES, O LOSA SOBRE VIGAS DE ACERO O TABLONES SOBRE VIGAS DE MADERA CON CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO ARMADO; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS, PISOS CON FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO, LISTO PARA RECIBIR ALFOMBRA, PARQUET DE MADERA, LOSETAS DE CERAMICA, TERRAZOS O MATERIALES PETREOS; INSTALACIONES COMPLETAS Y ALGUNAS ESPECIALES.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

b)	USO NO HABITACIONAL
1	P R E C A R I A

CUARTOS DE USOS MULTIPLES SIN DIVISIONES; SERVICIOS MINIMOS INCOMPLETOS; MUROS SOBRE SUELO, DE TABICON SIN REFUERZOS; VENTANAS DE MADERA O FIERRO; TECHOS DE LAMINA METALICA, O DE CARTON; PISOS HABILITADOS CON PEDACERIAS, O DE MATERIALES PETREOS BURDOS, INSTALACIONES COMPLETAS VISIBLES.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

b)	USO NO HABITACIONAL
2	E C O N O M I C A

CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS SEMI-SEPARADOS POR USOS, MUROS DE TABIQUE, TABICON, PIEDRA COMUN DE CARA LISA O BLOCK HUECO DE CONCRETO CON REFUERZOS ELEMENTALES; CON O SIN ACABADOS DE APLANADOS SENCILLOS DE MORTERO O YESO; VENTANERIA DE FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR O DE ALUMINIO SENCILLO; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO O LIGEROS, PREFABRICADOS ECONOMICOS, O DE LADRILLO SOBRE VIGAS DE MADERA CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 3.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLAROMAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE HASTA 5.00 METROS; PISOS DE FIRMES DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA ELEMENTALES; Y ELECTRICAS BASICAS VISIBLES.

TABLA F		CLASE		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
b)	USO NO HABITACIONAL			
3	MEDIA			
<p>CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS PEQUEÑOS Y CONTINUOS DIFERENCIADOS POR USOS, MUROS DE PIEDRA BRAZA, TABIQUE, TABICON, PREFABRICADOS O BLOCK HUECO; CON ACABADOS DE CEMENTO O YESO; VENTANERIA DE ALUMINIO, FIERRO O TUBULAR; TECHOS DE LOSAS MACIZAS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS, RETICULARES ALIGERADAS, O DE BOVEDA CATALANA O MADERA CON TEJA, CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 4 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES, CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 5.01 A 8.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 5.00 METROS; PISOS DE FIRME DE CONCRETO SIMPLE O PULIDO; INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA COMPLETAS Y CON INSTALACIONES ELECTRICAS ENTUBADAS OCULTAS O VISIBLES.</p>				

TABLA F		CLASE		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
				REGRESAR AL MENU ANTERIOR
b)	USO NO HABITACIONAL			
4	BUENA			
<p>CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS DE DISTRIBUCION PROPIA PARA SU USO; VESTIBULOS, PASILLOS BIEN DEFINIDOS CON BUENA FUNCIONALIDAD, MUROS DE PIEDRA, DE TABIQUE, TABICON O SIMILAR, PREFABRICADOS DE ENSAMBLE SENCILLO, O DE BLOCK HUECO, CON ACABADOS DE APLANADOS DE MORTERO, YESO O PASTA; VENTANERIA EN PERFILES DE ALUMINIO, FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR O P.V.C; TECHOS DE CONCRETO ARMADO, PREFABRICADOS LIGEROS, RETICULARES MIXTOS, DE LAMINA ESTRUCTURAL METALICA O DE ASBESTO, O DE BOVEDA DE LADRILLO; CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.00 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES, CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 8.01 A 10.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 6.00 METROS; PISOS DE CONCRETO ACABADO PULIDO, CON O SIN RECUBRIMIENTOS; INSTALACIONES HIDRAULICA, SANITARIA Y ELECTRICAS, U OTRAS OCULTAS O VISIBLES.</p>				

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

b)	USO NO HABITACIONAL
5	MUY BUENA

CONSTRUCCIONES CON ESPACIOS Y ALTURAS ADECUADAS A SUS FUNCIONES; MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES; VENTANERIA EN PERFILES DE ALUMINIO, DE FIERRO ESTRUCTURAL, TUBULAR O P.V.C; CUBIERAS U ENTREPOS, TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPOS ALIGERADOS, O RETICULARES, O DE CONCRETO ARMADO, O ARMADURAS COMPUESTAS LIGERAS, O ARCOS AUTOPORTANTES O PREFABRICADOS O LOZACERO, O "MULTIPANEL", CON Y/O SIN PLAFONES, DOMOS O TRAGALUCES MEDIANOS CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 5.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 10.01 A 12.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 8.00 METROS; PISOS DE FIRMES DE CONCRETO SIN RUSTICO, PULIDO O ESCOBILLADO; INSTALACIONES HIDRAULICA, SANITARIA Y ELECTRICAS, U OTRAS OCULTAS Y/O VISIBLES.

TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

b)	USO NO HABITACIONAL
5	LUJO

CONSTRUCCIONES CON PROYECTO ESPECIFICO PARA SU USO; VENTANERIA DE ALUMINIO CON PERFILES SEMIESTRUCTURALES O P.V.C., O MADERA; TECHOS O LOSAS O CUBIERTAS O ENTREPOS DE LOSAS RETICULARES, O TRIDIMENSIONALES, O VIGA TT PRETENSADA O POSTENSADA, ARMADURAS CONVENCIONALES DE PESO MEDIANO, HORIZONTALES O INCLINADAS, ARCOS PORTANTES ARMADOS, DOMOS O TRAGALUCES CON ALGUN CLARO CORTO DE HASTA 6.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 12.01 A 15.00 METROS, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO DE HASTA 10.00 METROS; PISOS DE CONCRETO SIMPLE O ARMADO; INSTALACIONES HIDRAULICA, SANITARIA Y ELECTRICAS, U OTRAS VISIBLES U OCULTAS.

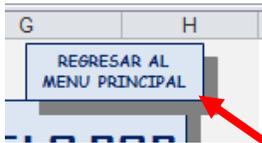
TABLA F

CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

b)	USO NO HABITACIONAL
5	ESPECIAL

EDIFICIOS INTELIGENTES CON CONSTRUCCIONES PROYECTADAS CON ALTA FUNCIONALIDAD; MUROS EN SUS DIFERENTES MODALIDADES; VENTANERIA ESTRUCTURAL PESADA DE ACERO, DE ALUMINIO O DE MADERA; LOSAS, TECHOS, CUBIERTAS O ENTREPOS CON ESTRUCTURAS METALICAS PESADAS, ARTICULACIONES, ARMADURAS COMPUESTAS, CUBIERTAS "TRIDIMENSIONALES", O SUSTENTADAS CON TENSORES, PRETENSADAS O POSTENSADAS, CON ALGUN CLARO CORTO MAYOR A 6.50 METROS, Y EN EL CASO DE NAVES O BODEGAS INDUSTRIALES O COMERCIALES CON CLARO MAYOR QUE LIBRA LA ESTRUCTURA DE 15.00 METROS EN ADELANTE, Y CON ALTURAS DE PISO A TECHO MAYOR A 12.00 METROS; PISOS DE CONCRETO SIMPLE O ARMADO; INSTALACIONES HIDRAULICA, SANITARIA, ELECTRICAS Y OTRAS VISIBLES U OCULTAS.



Para regresar al menú principal y acceder a otra tabla, es necesario acercarse al cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un

- Tabla G, para acceder a la tabla “Valores de referencia de la construcción por uso, rango y clase” se debe acercarse al cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic.



TABLA G VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE	
H	HABITACIONAL
F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN P.B.
L	HOTELES
D	DEPORTES
C	COMERCIO
O	OFICINAS
S	SALUD
I	INDUSTRIA
K	COMUNICACIONES
Q	CULTURA
A	ABASTO

Esta tabla, nos “señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada construcción por uso, rango y clase;”¹⁸

Al hacer clic sobre el nombre de cada uso de la construcción, nos vinculará a otra tabla en donde

encontraremos la clave dependiendo al rango por número de niveles; y al hacer clic sobre cada clave, nos vinculará nuevamente a otra tabla para poder visualizar el valor unitario correspondiente a cada uno.

¹⁸ Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005.

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

H	HABITACIONAL
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
99	21 O MAS

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

H 02 F 02

DE 1 A 2 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	\$ 1,124.78
2 ECONOMICA	\$ 2,278.17
3 MEDIA	\$ 3,524.37
4 BUENA	\$ 5,919.12
5 MUY BUENA	\$ 8,819.96
6 LUJO	\$ 9,665.65
7 ESPECIAL	\$ 10,426.90

Para regresar nuevamente al listado de las clases de construcción, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda "REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR" y seleccionar la opción que desee consultar.



TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

H 05
F 05

DE 3 A 5 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA		NO APLICA
2	ECONOMICA	\$	2,546.74
3	MEDIA	\$	3,703.79
4	BUENA	\$	6,024.70
5	MUY BUENA	\$	10,344.40
6	LUJO	\$	11,103.75
7	ESPECIAL	\$	12,138.98

[REGRESAR AL MENU PRINCIPAL](#)
[REGRESAR AL MENU ANTERIOR](#)

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

H 10
F 10

DE 6 A 10 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA		NO APLICA
2	ECONOMICA		NO APLICA
3	MEDIA	\$	4,150.31
4	BUENA	\$	6,326.83
5	MUY BUENA	\$	10,814.88
6	LUJO	\$	11,762.54
7	ESPECIAL	\$	12,762.22

[REGRESAR AL MENU PRINCIPAL](#)
[REGRESAR AL MENU ANTERIOR](#)

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

H 15
F 15

DE 11 A 15 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA		NO APLICA
2	ECONOMICA		NO APLICA
3	MEDIA	\$	4,188.98
4	BUENA	\$	6,711.80
5	MUY BUENA	\$	11,468.21
6	LUJO	\$	13,279.71
7	ESPECIAL	\$	14,007.64

[REGRESAR AL MENU PRINCIPAL](#)
[REGRESAR AL MENU ANTERIOR](#)

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

H 20
F 20
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 16 A 20 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 4,352.30
4 BUENA	\$ 7,608.44
5 MUY BUENA	\$ 13,002.92
6 LUJO	\$ 15,241.72
7 ESPECIAL	\$ 16,539.31

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

H 99
F 99
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 21 O MAS NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 5,000.00
4 BUENA	\$ 8,000.00
5 MUY BUENA	\$ 14,000.00
6 LUJO	\$ 17,968.46
7 ESPECIAL	\$ 19,155.92

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

F	HABITACIONAL CON COMERCIOS Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
99	21 O MAS

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

L	HOTELES
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
RU	RANGO UNICO

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

L RU D RU C RU

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	\$ 3,112.05
3 MEDIA	\$ 4,472.43
4 BUENA	\$ 6,445.07
5 MUY BUENA	\$ 10,948.99
6 LUJO	\$ 13,250.00
7 ESPECIAL	\$ 16,000.00

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

D	DEPORTES
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
RU	RANGO UNICO

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

C	COMERCIO
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
RU	RANGO UNICO

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

O	OFICINAS
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
2	1 a 2
5	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
99	21 O MAS

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

O 02

DE 1 A 2 NIVELES

	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	\$ 1,533.50
2	ECONOMICA	\$ 2,563.88
3	MEDIA	\$ 3,582.14
4	BUENA	\$ 5,015.28
5	MUY BUENA	\$ 9,154.86
6	LUJO	\$ 11,250.05
7	ESPECIAL	\$ 12,895.14

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

O 05

DE 3 A 5 NIVELES

	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	NO APLICA
2	ECONOMICA	\$ 2,564.85
3	MEDIA	\$ 3,687.54
4	BUENA	\$ 5,900.00
5	MUY BUENA	\$ 9,600.00
6	LUJO	\$ 13,365.07
7	ESPECIAL	\$ 14,726.10

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

○ 10

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 6 A 10 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 4,250.00
4 BUENA	\$ 6,250.00
5 MUY BUENA	\$ 9,500.00
6 LUJO	\$ 14,279.17
7 ESPECIAL	\$ 15,854.17

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

○ 15

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 11 A 15 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 4,791.28
4 BUENA	\$ 6,900.00
5 MUY BUENA	\$ 10,600.00
6 LUJO	\$ 15,562.63
7 ESPECIAL	\$ 16,433.94

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

○ 20

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 16 A 20 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 6,657.71
4 BUENA	\$ 8,763.66
5 MUY BUENA	\$ 14,594.32
6 LUJO	\$ 15,562.63
7 ESPECIAL	\$ 16,433.94

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

0 99

DE 21 O MAS NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 8,160.20
4 BUENA	\$ 10,796.02
5 MUY BUENA	\$ 16,280.09
6 LUJO	\$ 20,760.18
7 ESPECIAL	\$ 22,104.21

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

S	SALUD
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
99	21 O MAS

TABLA G

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

S 02

DE 1 A 2 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 2,342.63
4 BUENA	\$ 4,236.77
5 MUY BUENA	\$ 6,577.65
6 LUJO	\$ 9,716.67
7 ESPECIAL	\$ 11,816.67

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

§ 05

DE 3 A 5 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 3,752.43
4 BUENA	\$ 7,505.07
5 MUY BUENA	\$ 10,500.00
6 LUJO	\$ 15,000.00
7 ESPECIAL	\$ 17,033.33

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

§ 10

DE 6 A 10 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 4,393.12
4 BUENA	\$ 8,351.16
5 MUY BUENA	\$ 12,500.00
6 LUJO	\$ 17,166.00
7 ESPECIAL	\$ 18,003.52

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

§ 15

DE 11 A 15 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 4,976.37
4 BUENA	\$ 9,477.87
5 MUY BUENA	\$ 14,500.00
6 LUJO	\$ 18,291.98
7 ESPECIAL	\$ 19,811.24

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

§ 20 REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 16 A 20 NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	\$ 5,029.40
4 BUENA	\$ 9,560.16
5 MUY BUENA	\$ 17,000.00
6 LUJO	\$ 19,345.16
7 ESPECIAL	\$ 20,736.43

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

§ 99 REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 21 O MAS NIVELES

CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1 PRECARIA	NO APLICA
2 ECONOMICA	NO APLICA
3 MEDIA	NO APLICA
4 BUENA	\$ 10,849.33
5 MUY BUENA	\$ 17,726.63
6 LUJO	\$ 20,217.28
7 ESPECIAL	\$ 22,707.93

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

I	INDUSTRIA
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
RU	RANGO UNICO

TABLA G REGRESAR AL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I 02
K 02
Q 02
A 02
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 1 A 2 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	\$	1,107.82
2	ECONOMICA	\$	2,057.93
3	MEDIA	\$	2,218.38
4	BUENA	\$	2,588.99
5	MUY BUENA	\$	3,385.81
6	LUJO	\$	5,498.66
7	ESPECIAL	\$	6,718.89

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I 05
K 05
Q 05
A 05
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 3 A 5 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA		NO APLICA
2	ECONOMICA	\$	2,095.28
3	MEDIA	\$	2,466.03
4	BUENA	\$	3,021.85
5	MUY BUENA	\$	3,974.17
6	LUJO	\$	6,820.00
7	ESPECIAL	\$	7,054.00

TABLA G REGRESAR AL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I 10
K 10
Q 10
A 10
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 6 A 10 NIVELES

	CLASE		VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA		NO APLICA
2	ECONOMICA	\$	2,041.88
3	MEDIA	\$	2,284.74
4	BUENA	\$	2,967.58
5	MUY BUENA	\$	4,358.86
6	LUJO	\$	5,760.00
7	ESPECIAL	\$	6,885.00

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I 15
K 15
Q 15
A 15
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 11 A 15 NIVELES

	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	NO APLICA
2	ECONOMICA	NO APLICA
3	MEDIA	\$ 4,500.00
4	BUENA	\$ 5,250.00
5	MUY BUENA	\$ 6,250.00
6	LUJO	\$ 8,350.00
7	ESPECIAL	\$ 10,050.00

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I 20
K 20
Q 20
A 20
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

DE 16 A 20 NIVELES

	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	NO APLICA
2	ECONOMICA	NO APLICA
3	MEDIA	\$ 4,900.00
4	BUENA	\$ 5,900.00
5	MUY BUENA	\$ 7,500.00
6	LUJO	\$ 10,380.00
7	ESPECIAL	\$ 12,300.00

TABLA G REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

I RU
K RU
Q RU
A RU
REGRESAR AL MENU ANTERIOR

RANGO UNICO DE 21 O MAS NIVELES

	CLASE	VALOR UNITARIO \$/M ²
1	PRECARIA	NO APLICA
2	ECONOMICA	\$ 1,953.85
3	MEDIA	\$ 2,596.31
4	BUENA	\$ 3,317.07
5	MUY BUENA	\$ 4,953.25
6	LUJO	\$ 7,189.89
7	ESPECIAL	\$ 9,911.20

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

K	COMUNICACIONES
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
RU	RANGO UNICO

TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Q	CULTURA
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
RU	RANGO UNICO

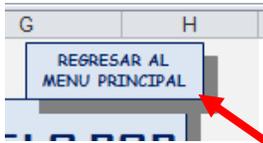
TABLA G

VALORES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCION POR USO, RANGO DE NIVELES Y CLASE

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

A	ABASTO
CLAVE	NUMERO DE NIVELES
02	1 a 2
05	3 a 5
10	6 a 10
15	11 a 15
20	16 a 20
RU	RANGO UNICO



Para regresar al menú principal y acceder a otras tablas, acerque el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y dar un clic sobre ella.

- Tabla H, para ingresar al contenido de la tabla H, como en las anteriores, es necesario acercarse al cursor del mouse a la celda correspondiente y dar un solo clic sobre ella para acceder al contenido de la tabla de Factores de Eficiencia de la Construcción.



TABLA H REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FCo)

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (FE_d)

Al presionar nuevamente el cursor del mouse sobre el nombre de cada factor, nos vinculará a la tabla correspondiente de cada uno de ellos, mismos que muestran la clave y valor de cada factor.

TABLA H REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

REGRESA AL MENU ANTERIOR

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION

CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR
RU	RUIOSO	0.00
ML	MALO	0.80
NO	NORMAL	1.00
BU	BUENO	1.10

Para visualizar la descripción de cada factor, deberá acercarse el cursor del mouse, sobre cada valor y hacer clic para acceder a la misma.

TABLA H

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

REGRESA AL MENU ANTERIOR

CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICADA
RU	RUIOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).

Para regresar nuevamente al listado de los factores de grado de conservación, se debe colocar el cursor del mouse sobre la celda “REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR” y seleccionar la opción que desee consultar.



TABLA H

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

REGRESA AL MENU ANTERIOR

CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICADA
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.

TABLA H

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCION

REGRESA AL MENU ANTERIOR

CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICADA
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.

FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN			
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICADA
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.

REGRESA AL MENU ANTERIOR

Para regresar nuevamente a la tabla principal de factores de eficiencia de la construcción, se debe hacer clic sobre la celda “REGRESAR AL MENU ANTERIOR” y seleccionar el factor que desee consultar.

REGRESAR AL MENU ANTERIOR

Al seleccionar la celda Factor de Edad de las construcciones se visualizará la siguiente tabla que nos sirve para conocer el factor de demérito al valor de las construcciones por la edad del inmueble expresada en años:

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESA AL MENU ANTERIOR

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (FE_d)

ANOTE USO Y CLAVE	U S O	CLASE	VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES
H7	HABITACIONAL	ESPECIAL	90 AÑOS

EDAD	AÑOS	FE _d = 1.0000	NOTA
------	------	--------------------------	------

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;">H</td><td>HABITACIONAL</td></tr> <tr><td>F</td><td>HABITACIONAL CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA</td></tr> <tr><td>D</td><td>DEPORTES</td></tr> <tr><td>L</td><td>HOTELES</td></tr> <tr><td>O</td><td>OFICINAS</td></tr> <tr><td>Q</td><td>CULTURA</td></tr> <tr><td>S</td><td>SALUD</td></tr> <tr><td>K</td><td>COMUNICACIONES</td></tr> <tr><td>C</td><td>COMERCIO</td></tr> <tr><td>A</td><td>ABASTO</td></tr> <tr><td>I</td><td>INDUSTRIA</td></tr> </table>	H	HABITACIONAL	F	HABITACIONAL CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA	D	DEPORTES	L	HOTELES	O	OFICINAS	Q	CULTURA	S	SALUD	K	COMUNICACIONES	C	COMERCIO	A	ABASTO	I	INDUSTRIA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;">1</td><td>PRECARIA</td></tr> <tr><td>2</td><td>ECONOMICA</td></tr> <tr><td>3</td><td>MEDIA</td></tr> <tr><td>4</td><td>BUENA</td></tr> <tr><td>5</td><td>MUY BUENA</td></tr> <tr><td>6</td><td>LUJO</td></tr> <tr><td>7</td><td>ESPECIAL</td></tr> </table>	1	PRECARIA	2	ECONOMICA	3	MEDIA	4	BUENA	5	MUY BUENA	6	LUJO	7	ESPECIAL
H	HABITACIONAL																																				
F	HABITACIONAL CON COMERCIO Y/O SERVICIOS EN PLANTA BAJA																																				
D	DEPORTES																																				
L	HOTELES																																				
O	OFICINAS																																				
Q	CULTURA																																				
S	SALUD																																				
K	COMUNICACIONES																																				
C	COMERCIO																																				
A	ABASTO																																				
I	INDUSTRIA																																				
1	PRECARIA																																				
2	ECONOMICA																																				
3	MEDIA																																				
4	BUENA																																				
5	MUY BUENA																																				
6	LUJO																																				
7	ESPECIAL																																				

En la celda superior izquierda, se debe ingresar la clave alfanumérica correspondiente al uso y clase de la construcción y a continuación oprimir la tecla

intro  y automáticamente nos indicará la vida probable que le corresponde a ésta construcción.

En la celda inferior izquierda, se debe ingresar la edad en años de la construcción y a continuación oprimir la tecla intro  y automáticamente nos calculará el factor edad que le corresponde.

En la celda, denominada NOTA, deberá acercarse el cursor del mouse y hacer clic, para visualizar el contenido de la misma:



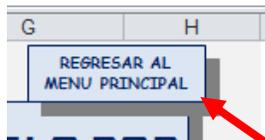
NOTA

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESA AL MENU ANTERIOR

PARA EFECTOS DE REVISION INICIAL DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, DESPUES DE LA APLICACION DE LOS FACTORES DE EFICIENCIA, NUNCA SERA MENOR QUE EL 60% DEL VALOR DE LAS MISMAS CONSIDERADAS NUEVAS, EXCEPTO EN LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS Y/O RUINOSAS.

CUANDO LA CONSTRUCCION CUENTE CON LOSAS DE CONCRETO ARMADO DE CUALQUIER TIPO (PLANAS, VIGUETA Y BOBEDILLA, RETICULARES Y ORTAS) SU VIDA PROBABLE SERA LA MISMA QUE LA QUE CORRESPONDE A LOS USOS H, F, L, D, O, Q, S Y K.



Para regresar al menú principal y acceder a otra tabla, acerque el cursor del mouse a la celda “REGRESAR AL MENÚ PRINCIPAL” y de un clic sobre ella.

- Tabla I, para ingresar al contenido de la tabla I, haga clic sobre la celda correspondiente a la tabla Instalaciones Especiales, y a continuación lo vinculara al listado Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras complementarias.





Para acceder al listado de las instalaciones especiales, deberá hacer clic sobre la celda y lo vinculará a la siguiente tabla:

TABLA I			
INSTALACIONES ESPECIALES			
		REGRESAR AL MENU PRINCIPAL	
		REGRESA AL MENU ANTERIOR	
CLAVE	CONCEPTO	CLAVE	CONCEPTO
IE01	ELEVADORES	IE11	SISTEMAS DE ASPIRACION CENTRAL
IE02	MONTACARGAS	IE12	BOVEDAS DE SEGURIDAD MOVIBLES
IE03	ESCALERAS ELECTROMECHANICAS	IE13	SUBESTACION ELECTRICA
IE04	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	IE14	SISTEMA DE INTERCOMUNICACION (INTERFON, PORTERO ELECTRICO)
IE05	EQUIPO DE LAVADO		
IE06	SISTEMA HIDRONEUMATICO	IE15	PARARRAYOS
IE07	RIEGO POR ASPERCIION	IE16	EQUIPOS CONTRA INCENDIOS
IE08	SISTEMA DE SONIDO AMBIENTAL	IE17	EQUIPOS DE SEGURIDAD Y CIRCUITOS CERRADOS DE T. V.
IE09	CALEFACCION		
IE10	ANTENAS PARABOLICAS	IE18	CALDERA
		IE19	OTROS

Para regresar nuevamente al listado de Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras complementarias, se debe hacer clic sobre la celda "REGRESAR AL MENÚ ANTERIOR" y seleccionar la opción que desee consultar.



TABLA I

ELEMENTOS ACCESORIOS

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESA AL MENU ANTERIOR

CLAVE	C O N C E P T O
EA01	HORNO INDUSTRIAL MOVIBLE
EA02	DEPOSITO DE COMBUSTIBLE EN PLANTAS INDUSTRIALES
EA03	PANTALLA CINEMATOGRAFICA
EA04	PLANTA DE LUZ DE EMERGENCIA
EA05	BUTACAS
EA06	CAMARAS FRIGORIFICAS MOVIBLES
EA07	PORTONES DE OPERACIÓN ELECTRICA
EA08	ANTENA MAESTARA DE T.V. Y F.M.
EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES
EA10	EQUIPO DE BOMBEO
EA11	GAS ESTACIONARIO
EA12	OTROS

TABLA I

OBRAS COMPLEMENTARIAS

REGRESAR AL MENU PRINCIPAL

REGRESA AL MENU ANTERIOR

CLAVE	C O N C E P T O
OC01	BARDAS, CELOCIAS.
OC02	REJAS
OC03	PATIOS Y ANDADORES
OC04	MARQUESINAS
OC05	PERGOLAS
OC06	JARDINES
OC07	FUENTES Y ESPEJOS DE AGUA
OC08	TERRAZAS Y BALCONES
OC09	COCINAS INTEGRALES HECHAS EN OBRA
OC10	CISTERNAS O ALJIBES
OC11	ALBERCAS O CHAPOTEADEROS
OC12	POZOS ARTESIANOS
OC13	BOVEDAS DE SEGURIDAD HECHAS EN OBRA
OC14	HORNO INDUSTRIAL HECHO EN OBRA
OC15	ESPUELA DE FERROCARRIL EN INDUSTRIAS
OC16	CAMARAS FRIGORIFICAS HECHAS EN OBRA
OC17	OTROS

CONCLUSIÓN

Concluimos que la herramienta que diseñamos, sirve de apoyo en la realización de avalúos inmobiliarios catastrales y fiscales, dado que con el uso de la misma, podemos minimizar el tiempo de búsqueda de información referente al cumplimiento de la normatividad que estipula la Tesorería del Distrito Federal, a través del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Es importante que los avalúos reúnan de forma más rápida y precisa los requisitos necesarios a que se refieren el Código Fiscal del D.F. y el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, por que los avalúos que no cumplan con estos requisitos, no pueden ser utilizados para efectos fiscales; sin embargo, los valuadores necesitan invertir tiempo y dedicación en la búsqueda de estos datos y valores indispensables en el proceso valuatorio y en algunas ocasiones se pueden cometer equivocaciones a la hora de buscarlos.

Recordando que la norma técnica para los avalúos catastrales, es el Código Fiscal; pero, los aspectos de forma a seguir, están establecidos en el Manual de Valuación, éste regula tanto la forma, como el contenido de los avalúos. Por lo tanto consideramos que al proveer nuestro formato, esta tarea facilitará la obtención de información para no disminuir los probables errores derivados de dicha obtención que pudieran impactar la emisión del dictamen valuatorio.

Gracias, a ésta herramienta podemos obtener el valor unitario de referencia del suelo de un predio determinado, ya sea área de valor o corredor de valor, mediante la clave numérica de la cuenta catastral correspondiente a la región y manzana urbana, clasificar las construcciones, considerando el uso al que se les dedica, el rango de niveles de la construcción y la clase del inmueble, determinar la clase de la construcción de un inmueble, con base en las matrices de características y de puntos, establecidas en el Código Fiscal del Distrito Federal,

identificar los factores de eficiencia del suelo del predio en estudio, establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como determinar los factores de eficiencia de la construcción del inmueble objeto de estudio.

Los conceptos regidores en nuestro proyecto, fueron obtenidos del Código Fiscal del Distrito Federal 2010 y del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos vigentes.

Cabe destacar que el formato que desarrollamos, no es un formato de avalúo fiscal, si no un vínculo para poder realizar el avalúo refiriéndose a la normatividad de la Tesorería del Distrito Federal, elaborado en el programa de cómputo "Excel" de Microsoft Office, así como las distintas aplicaciones del mismo.

FUENTES DE CONSULTA

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. Fabila, Manuel. Cinco siglos de legislación agraria (1493-1940). Distrito Federal, México, SRACEHAM, 1981, p. 136. Ibid., pp. 165-171.
9. Gobierno Federal. Diario Oficial de la Federación. Distrito Federal, México, Talleres Gráficos de la Nación, junio 11 de 1883, p. 559.
10. 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
11. Cuellar Ulloa, Luís Fermín. Valuación Moderna, Líneas de Investigación y Desarrollo, Op. Cit. p.26.
12. Gómez Velázquez, Juan Antonio, "Apuntes Introducción a la Valuación Inmobiliaria", Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón, 2004 México D.F.
13. Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 30 de mayo de 2005.
14. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
15. Código Fiscal del Distrito Federal 2010.

PÁGINAS DE INTERNET

- <http://www.contraloria.df.gob.mx/prontuario/vigente/999.htm>
- http://es.wikipedia.org/wiki/Conocimiento_emp%C3%ADrico
- <http://definicion.de/metodo-inductivo/>
- http://www.finanzas.df.gob.mx/egresos/Proy_2010/
- <http://www.geo21.ch/cadastraltemplate/countrydata/mx-esp.htm#C1>
- <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/>
- <http://www.indaabin.gob.mx/>