



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

**“APLICACIÓN DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL PARA
DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LA ALBERCA
OLÍMPICA UNIVERSITARIA, C.U.”**

TRABAJO TERMINAL

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LA ESPECIALIZACIÓN EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. VIRGINIA AIDA ROMERO OLGUÍN

JURADO:

MTRO. LORENZO BARRAGÁN ESTRADA

LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOBA

ARQ. ARMANDO GUTIÉRREZ ARMENTA

ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

México, D.F. 2015



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.

| INDICE

AGRADECIMIENTOS.....	4
INTRODUCCIÓN.....	5
OBJETIVO GENERAL.....	5
OBJETIVOS PARTICULARES.....	5
METODOLOGÍA.....	6
LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
CAPITULO I ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN CATASTRAL.....	7
CAPITULO II VALUACIÓN CATASTRAL E IMPUESTO PREDIAL.....	11
CAPITULO III ANÁLISIS DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.....	13
CAPITULO IV MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA.....	28
CAPITULO V HISTORIA DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA.....	33
CAPITULO VI ANÁLISIS ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA.....	37
CAPITULO VII AVALÚO CATASTRAL.....	46
CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES.....	80
CONCLUSIÓN.....	82
DEFINICIONES.....	83
BIBLIOGRAFÍA.....	83

A mis padres y hermana por su infinito apoyo y consejo.

Por ser ejemplo de entrega y dedicación.

| AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por la oportunidad que me permitió crecer escolar y profesionalmente.

A la Dirección General de Obras y Conservación de la UNAM por las facilidades brindadas en la obtención de los planos arquitectónicos referentes al presente trabajo.

A la Dirección General de Patrimonio Universitario UNAM por los permisos otorgados para la visita y realización del reporte fotográfico del conjunto de la Alberca Olímpica Universitaria.

A mis tutores por la atención y el tiempo que dedicaron a enseñarme y guiarme.

| INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia el hombre se ha visto en la necesidad de desarrollar actividades para asegurar su evolución física y mental, razón por la cual la educación y el deporte constituyen una parte vital dentro de este crecimiento. Para el desenvolvimiento de éstas actividades, la sociedad se ha dedicado a la construcción de edificaciones que cubran estas exigencias, a la vez que ha surgido la necesidad de captar recursos económicos, la cual se realiza por medio de normas fiscales.

Dentro estas normas las referentes al fenómeno catastral son de particular importancia, ya que hacen énfasis en la utilidad con que cuenta cada área geográfica, dentro de la demarcación señalada por los límites políticos en el orden de nación, estado y municipio.

En este sentido, el objetivo de este trabajo de investigación es integrar los aspectos educativos y deportivos junto con los procesos fiscales de catastro, basando su análisis en los métodos valuatorios. Por lo que se plantea como:

OBJETIVO GENERAL

“CONOCER EL VALOR CATASTRAL DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA”

OBJETIVOS PARTICULARES

- Conocer y aplicar los lineamientos del Código Fiscal del Distrito Federal
- Instrumentar la valuación catastral en el ámbito universitario
- Aplicación de los lineamientos catastrales en la Alberca Olímpica Universitaria
- Conocimiento del impuesto predial aplicado en un ámbito universitario
- Apoyar la valuación inmobiliaria con un documento referente a la valuación catastral
- Determinar la base del impuesto predial sujeta a exención de pago ante el Gobierno del D.F.

METODOLOGÍA

La valuación catastral es un instrumento a través del cual se determina el valor de un predio junto con sus construcciones para obtener el pago del impuesto predial en los diversos nichos de mercado, por ejemplo: el residencial, comercial, industrial, oficina, deportes, hoteles, salud, cultura, abasto y educación. En este sentido, el investigador se encuentra con que el acto del valor es un acto netamente económico, además de que los procesos económicos en los que surge el valor se encuentran localizados en todas las sociedades humanas, por lo que la metodología de este estudio es la relativa a las ciencias sociales, partiendo de generalidades hasta llegar a las particularidades, observando la realidad cognoscitiva sin criticarla, describiendo hasta deducir e inducir hechos relativos a la valuación a fin de llegar a consideraciones, recomendaciones y conclusiones sobre el tema de investigación.

LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN

En base a la identificación del sujeto de estudio, se define como límites de investigación al Distrito Federal, particularmente la delegación Coyoacán en la zona de Ciudad Universitaria, aplicando los principios económicos relativos a los aspectos físico-geográficos en los que se inscribe el sujeto (Alberca Olímpica Universitaria) de este estudio.

Por otra parte, el ámbito temático que abarca este trabajo de investigación será el tratado por diversas materias que cubren la especialización de Valuación Inmobiliaria, cursada durante los ciclos 2012-2 / 2013-1.

CAPITULO I | ANTECEDENTES DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

Desde la época prehispánica se registra la importancia de reconocer el espacio en que se habitaba. En la época precolombina se detallaban los hechos más trascendentales junto con descripciones de la naturaleza para poder ubicar las coordenadas geográficas. Es a partir de la segunda mitad del siglo XVIII que se empieza a cuantificar la tierra en México, y junto al crecimiento urbano se realizan planos más detallados en cuanto al territorio de la Ciudad.

Al concluir la Conquista del territorio Mexicano, Hernán Cortés encarga el primer plano de la Ciudad, conocido como la traza de Cortés, en ese momento se contaba con una población de 30,000 habitantes.

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, 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 de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar regiones del territorio casi deshabitadas, por lo que 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.

Más tarde, 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 \$2.00 (dos pesos) al millar para todas las fincas urbanas.

En 1838 se estableció una contribución sobre fincas rústicas y se adoptó una definición de las mismas, 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.

En 1859, Benito Juárez en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, que tenía como propósito

confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, así como el establecimiento de las bases para la ocupación de éstos bienes y la forma de realizar su venta.

Con los ideales liberales reformistas del gobierno juarista, se llevó a cabo una redistribución de la tierra, lo que propició que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, tanto para riego como 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.

En 1883 bajo la administración de Manuel González, 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 se decretó la creación de la Dirección General de Estadística, la cual tenía como fin compilar, clasificar y publicar periódicamente cifras estadísticas comparativas del ramo económico, a través de 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.

Para fines del siglo XIX se llevaron a cabo 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.

El **catastro** se formalizó en diciembre de 1896, teniendo como objetivo delimitar, registrar cambios y definir el valor de las propiedades, dando origen al censo estadístico, a través del cual las tierras y su valor dejaron de ser establecidos por los particulares. Gradualmente se fue realizando el trazo de propiedades, manzanas, delegaciones y estados.

En 1902 se decretó 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.

En 1914 Carranza promulgó la Ley Agraria, donde se establecieron las bases de conformación del Catastro, su objetivo fue distribuir la riqueza del país y hacer equitativos los impuestos, así como

establecer una junta calificadora para el registro de las propiedades en cada municipio y el establecimiento del monto del avalúo.

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, 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° 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.

Para 1977, durante el gobierno de Hank González en el Estado de México, el Catastro estuvo a cargo del Ing. Horst Karl Dobner Eberl, quien señala que “Un sistema catastral es un registro de los inmuebles incluyendo tierras, mejoras y sus derechos, establecidos metódicamente en toda una entidad.”

Hacia el 2011, de acuerdo a la Ley de Ingresos de ese año, del total de dinero recaudado en el Distrito Federal, el Impuesto Predial aportaría el 6%, ocupando el cuarto lugar entre las fuentes de ingreso. Años atrás, especialistas y representantes de los partidos dentro de la Asamblea y del Congreso, manifestaron la necesidad de mejorar la administración del Impuesto Predial por ser un gravamen progresivo y de difícil evasión. La propuesta fue la de actualizar los valores catastrales para que los contribuyentes pagaran el gravamen sobre una base realista, es así que se autorizó un aumento equivalente a la inflación, casi 5%, y la Tesorería del D.F. inició la aplicación del Programa de Modernización del Catastro de la Ciudad (Promoca), el cual consiste en fotografiar vía satélite los predios y mediante un proceso de reconocimiento visual de las fachadas, estimar el área de construcción de los inmuebles. Tal estimación se coteja después con los archivos catastrales para finalmente proceder a su actualización. La Tesorería detectó 200 mil diferencias significativas de dos millones, dependiendo de los criterios empleados, este sistema puede presentar errores.

El sistema de catastro actual también ayuda a la planeación del desarrollo urbano de cada Delegación; además de ser un apoyo para la regularización del uso de suelo por parte de SEDUVI (Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda).

En la actualidad, gran parte del porcentaje de ingresos que es recaudado en la Ciudad de México es en base al impuesto predial, llamado “valor catastral”; en él no se refleja el valor real del inmueble, ya que resulta difícil realizar una valuación detallada de todos los terrenos y construcciones, tomando en cuenta sus características particulares, es así que se da como resultado una valuación masiva para la aplicación de este impuesto que se basa en tarifas establecidas por metro cuadrado, tanto para terrenos como para construcciones respetivamente. Para llevar a cabo la recaudación del impuesto predial, se cuenta con lineamientos establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal, para regular la recaudación y administración de los ingresos, es por ello que se establecen áreas y enclaves de valor así como corredores urbanos, y lineamientos de cobro para que la contribución sea de forma equitativa y proporcional, en el capítulo siguiente se hace un análisis de este Código.¹

¹ Arq. EVI. Almaguer Monroy, Víctor (2012), “Plática de Valores catastrales”, Especialización en valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de posgrado, UNAM; México D.F. Apuntes realizados por Arq. Guillermo Hernández Pérez, Arq. Oscar Alonso Martínez y Arq. Virginia Aida Romero Olguín. 2012

CAPITULO II | VALUACIÓN CATASTRAL E IMPUESTO PREDIAL

El catastro es un instrumento que apoya a la administración de la Ciudad de México, tanto para fines fiscales como urbanos y de ordenamiento territorial, permitiendo el aprovechamiento del espacio territorial y de los recursos naturales, por medio del censo y conocimiento de los terrenos y bienes inmuebles, lo que hace posible determinar su situación jurídica y valor. Es aquí donde tiene lugar la valuación catastral, que es un reflejo del valor del terreno y sus construcciones, lo que se encamina a la captación de recursos a través del impuesto predial y el traslado de dominio.²

En el Distrito Federal, el Impuesto Predial se fundamenta en el Código Fiscal del Distrito Federal, concretamente en los Artículos 126 al 133, los cuales son analizados en el capítulo siguiente; la recaudación de este impuesto se realiza por medio de la Tesorería del Distrito Federal por medio de tablas de valores y matrices que se establecen en el Código Fiscal, las tarifas a aplicar son las vigentes al 31 de diciembre del año anterior. La determinación de los montos a pagar es mediante la valuación de los terrenos, identificando la zona donde se ubique el inmueble y con la valuación de sus construcciones conforme a su uso, número de niveles, instalaciones fijas y características como estructura y acabados.

La administración del impuesto contempla el registro de las propiedades y el nombre de los propietarios o poseedores, para que la Tesorería pueda notificar cualquier situación relacionada al predio o al contribuyente,³ del mismo modo el propietario debe notificar cualquier modificación realizada y conforme a un avalúo catastral, el impuesto predial será actualizado. El valor catastral debe ser un reflejo del valor del terreno y sus construcciones al momento del avalúo, es por ello que la actualización debe ser constante, pues la sociedad que la habita y su infraestructura se encuentran en frecuente cambio, causando incrementos o decrementos en los valores inmobiliarios.

Para el avalúo catastral no se toman en cuenta las apreciaciones personales, ya que es un avalúo objetivo, pues se realiza mediante un sistema reglamentado y con tarifas establecidas, de este modo se minimiza el riesgo de obtener un avalúo manipulado. El valor catastral es la base para el cobro del

² Sánchez, Pérez, Jorge Alberto. "Tesis para obtener el título de licenciado en derecho: Administración Catastral en la Ciudad de México y su relación con el Impuesto Predial". FES Acatlán, 2008. Pág 11.

³ Íbidem. Pp 10,12,14.

impuesto predial, si se mantiene mucho tiempo un valor base puede suceder que se sobrevalue o devalúe una zona y que la recaudación del impuesto no sea equitativo.⁴

El Impuesto Predial es una contribución directa (que no puede transferirse a terceros) de carácter municipal para los estados y local para el Distrito Federal, su objetivo es gravar la propiedad o posesión del suelo y de las construcciones adheridas a él, para financiar los gastos públicos. Así mismo, dentro del Diccionario Jurídico Mexicano se define al impuesto predial como “el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles”. Dicho impuesto, se establece del mismo modo para todos los contribuyentes.⁵

Los valores unitarios del suelo y de sus construcciones constituyen la base gravable del impuesto predial, ésta base configura la unidad de medida sobre la cual se aplica la tasa para establecer la contribución municipal a recaudar, sobre la propiedad inmobiliaria.⁶

Existen inmuebles que no están obligados a pagar el impuesto predial, sin embargo deben realizar su declaración, emitida por una autoridad competente, en la cual debe especificarse que se encuentra exento de pago, como es el caso de Ciudad Universitaria que anualmente debe pedirse a la autoridad fiscal la exención.

⁴ Íbidem, Pág.76-78

⁵ Chaparro Herrera, Verónica. “Tesis para obtener el título de licenciada en derecho: Regulación y cálculo del impuesto predial en el Distrito Federal”. Facultad de Derecho, UNAM, 2013. Pp. 134,135.

⁶ http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230375&fecha=19/01/2012

CAPITULO III | ANÁLISIS DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL
DEL DISTRITO FEDERAL: 26 de JUNIO DE 2014

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO UNICO - Disposiciones de Carácter General

ART.1.- Lo establecido en este Código es de orden público e interés general, regula la administración de los ingresos del Distrito Federal, (el cómo se obtiene y es usado), así como la parte de infracciones, delitos y sanciones correspondientes. Todo ello debe llevarse a con legalidad, eficacia, transparencia y respetando los derechos humanos.

LIBRO PRIMERO - DE LOS INGRESOS

TITULO PRIMERO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

CAPITULO I - Disposiciones Generales

ART. 4.- Todos los ingresos que tenga derecho a percibir el Distrito Federal serán recaudados por las autoridades fiscales o por las personas autorizadas.

CAPITULO II De la Iniciativa de Ley de Ingresos

ART.5.- El titular de la Tesorería deberá remitir a la Asamblea la evaluación cuantitativa y cualitativa de los cobros de contribuciones, aprovechamientos y accesorios.

CAPITULO III

De la Ejecución de la Ley de Ingresos

ART.6.- Es deber de la autoridad fiscal del Distrito Federal que se ejecute la Ley de ingresos, a través de recaudación, comprobación, determinación, administración y cobro de los impuestos, así como de todo tipo de ingresos que le correspondan al D.F.

ART.7.- Las autoridades fiscales dentro de este Código son: La Jefatura de Gobierno del Distrito Federal; la Secretaría, Tesorería, la Procuraduría Fiscal, la Unidad de Inteligencia Financiera, la entidad administrativa que tenga competencia de llevar a cabo las atribuciones a que se refiere este Código Fiscal del D.F.; así como el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

TITULO SEGUNDO

DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I - Disposiciones generales

ART.8.-Todas las personas físicas y morales deben realizar el pago de las contribuciones que se decretan en el Código Fiscal presente. Los temas relacionados a bienes inmuebles hacen referencia al impuesto predial, tanto cuando se trata de compra, como de mejoras.

ART.9.- Las contribuciones del Código Fiscal son las siguientes:

- I. Impuestos: lo que se debe pagar, establecido en este Código.
- II. Contribuciones de mejoras: cuando se obtiene un beneficio por la realización de obra pública
- III. Derechos: Es la compensación en dinero que se le paga al Estado por la prestación de un servicio, ya sea solicitado o porque deba recibirse. Es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos de forma proporcional y equitativamente (Art.31 constitucional).

ART.10.- Los aprovechamientos son aquellos pagos que recibe el Distrito Federal como consecuencia de excedentes del ingreso por uso de bienes públicos, también son aprovechamientos aquellos originados por responsabilidad resarcitoria, es decir, el pago que se hace por las irregularidades en que se incurre.

ART.11.- Son accesorios de las contribuciones y de los aprovechamientos todos aquellos pagos a que se refiere el artículo 37 de este Código Fiscal.

ART.12.- Los productos son las retribuciones que se le dan al Estado por un servicio otorgado, es decir, con otro servicio, a diferencia del derecho que es una figura tributaria como fuente de recursos.

ART.13.- El crédito fiscal es el adeudo que tiene un contribuyente (persona física o moral) frente al Distrito Federal o a sus organismos descentralizados por el uso y/o aprovechamiento de sus bienes.

ART.14.- Una disposición fiscal es aquella ley o mandato referente a las contribuciones. Todas son de aplicación estricta y pueden ser del sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.

ART.15.- El pago de las contribuciones se debe realizar a través de declaraciones, con los métodos aprobados por la Secretaría, cumpliendo con todos los requerimientos. La autoridad puede proponer como realizar la declaración, de no ser así, el contribuyente puede pedirla.

ART.16.- Todo lo estipulado en este Código debe ser publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y así los contribuyentes harán sus declaraciones por escrito y firmado. Las demás obligaciones del contribuyente podrán presentarse por medios electrónicos o magnéticos, acorde a la Secretaría.

ART.17.- Cuando la autoridad se niegue a recibir el pago de un contribuyente, se puede consignarlo al Tribunal de lo Contencioso con su documentación respectiva, y éste lo enviará a Tesorería en 2 días hábiles, para que proceda el pago.

ART.18.- Todas las cuotas y tarifas se actualizan en enero de cada año para este Código, de no ser así se obtendrá del promedio anual de Índice Nacional de Precios al Consumidor.

ART.19.- El pago de los servicios se realiza previo a obtener el servicio, a excepción de algunos casos señalados. En caso de no pagarse, no se prestará el servicio.

ART.20.- Para poder obtener permisos, licencias y registro de construcción, el contribuyente debe haber realizado todas sus contribuciones relacionadas al tema. Se debe presentar la constancia de adeudos a la Administración Tributaria o al Sistema de Aguas.

ART.21.- Se considera domicilio fiscal:

- I. Para personas físicas:
 - a) El local principal del negocio, en el Distrito Federal
 - b) Cuando el negocio sea en vía pública, será la casa que se habite en el D.F.
 - c) El lugar donde se encuentren los bienes que brinden contribuciones

II. Para personas morales:

- a) El lugar donde se haya establecido la administración principal del negocio en el Distrito Federal.
- b) Si la administración es fuera del D.F., será el lugar dentro del Distrito Federal donde se realicen actividades.
- c) Para sucursales o agencias, el lugar donde se establezcan aunque sea fuera del Distrito Federal.
- d) Donde se genere la obligación fiscal, si no existen los anteriores.

III. Para contribuciones de **bienes inmuebles**, el domicilio será donde se ubique éste, a no ser que se haya especificado otro fuera del D.F. ante la autoridad fiscal, en ese caso, se realizarán diligencias.

ART.22.- Los **avalúos** vinculados a las contribuciones del Código Fiscal del Distrito Federal, sólo lo podrán realizar, además de la autoridad fiscal: Peritos valuadores registrados, Instituciones de crédito, Sociedades civiles o mercantiles dedicados a avalúos (a través de peritos), Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y corredores públicos que estén legalmente habilitados, así como 2 años de experiencia mínima y conocimiento del mercado de inmuebles, así como de los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

Los peritos podrán ser independientes o auxiliares, éstos últimos respaldados por una Institución de crédito, civil o mercantil dedicada a avalúos.

Para adquirir el registro de práctica de avalúos para fin fiscal, deben cumplirse los requisitos del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, por cuál los aspirantes realizarán exámenes teóricos y prácticos, aquellos ya inscritos también ejecutarán exámenes para verificar la actualización de sus conocimientos.

Los avalúos se deben presentar en el formato electrónico establecido por Tesorería, conforme al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

ART.23.- Si las personas autorizadas a realizar avalúos no los llevan a cabo conforme al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, su autorización o registro puede ser cancelado de 6 hasta 36 meses, si reincide podrá ser cancelación definitiva, además de otras sanciones administrativas o penales y de su notificación al Colegio respectivo

ART.24.- Los avalúos tendrán vigencia de 6 meses, a partir de la fecha en que se realicen. Si sufren modificaciones que alteren el avalúo, deberá realizarse, éste deberá realizarse nuevamente.

ART.25.- Cualquier persona o institución oficial o privada, que no esté obligada a el pago de contribuciones de acuerdo a otras leyes, debe cumplir las establecidas en el presente Código, con sus respectivas excepciones.

ART.26.- Las contribuciones relacionadas a la propiedad inmobiliaria quedan exentas, cuando sean de dominio público de la Federación.

ART.27.- Para formalizar la escrituración de la adquisición o transmisión de la propiedad inmobiliaria, debe presentarse al Notario la constancia de no adeudo del impuesto predial y derechos por el suministro de agua de los últimos 5 años. El Notario dará constancia en la escritura de todos los documentos que se le presenten.

CAPÍTULO II - Del Nacimiento, Determinación, Garantía y Extinción de los Créditos Fiscales

ART.29.- La determinación de los créditos fiscales, corresponden a los contribuyentes, si la autoridad llegase a hacer la determinación, se le debe de dar la información necesaria dentro de los 15 días hábiles de su causación.

ART.30.- Los créditos fiscales se pueden garantizar a través de: Depósito de dinero, prenda o hipoteca, fianza de una compañía autorizada, obligación solidaria asumida por un tercero, comprobando solvencia o por embargo administrativo.

Mientras que no se finiquite el crédito, se deberá actualizar cada año y ampliarse la garantía para cubrir el crédito.

ART.31.- La garantía del crédito (art.30), se da a favor de la Tesorería cuando:

- I. El depósito se otorga con billete o certificado expedido por la Nacional Financiera, S.N.C. , el cual se lo0 queda la Secretaría.
- II. Siendo prenda o hipoteca, se constituirá sobre los siguientes bienes:
 - a) Bienes inmuebles al 75% del valor del avalúo, estando libre de gravamen. Se debe inscribir ante el Registro Público de la Propiedad; si un bien se encuentra embargado, no es aceptado como garantía, ni con estancia fuera del país. Para estos casos las

garantías pueden ser amparadas con Certificados de la Tesorería de la Federación y se acepta el 100% del valor nominal del certificado.

- b) Bienes inmuebles al 75% del valor del avalúo catastral, estando libre de gravamen y sin afectación urbana o agraria. Se debe contar con el certificado del Registro Público de 3 meses anteriores.

Cuando existe hipoteca, la garantía también se inscribe al Registro Público de la Propiedad junto con los datos del crédito fiscal.

- III. Garantía con fianza: lo guarda la Tesorería o autoridad a la que le compete la recaudación de los créditos fiscales. Si es por medio electrónico debe contar con firma electrónica o sello digital de la afianzadora.
- IV. Embargo administrativo: Es a solicitud del contribuyente, el cual señala los bienes a tratar, siempre que garanticen el interés fiscal y se cubran los porcentajes. No son aceptables aquellos bienes de fácil deterioro, flamables, tóxicos, ni aquellos que se requieran para la actividad principal del negocio. Para personas físicas, el depositario del bien es el propietario, para personas morales será el representante legal; si se sospecha de cualquier actividad dudosa por parte del depositario, se le podrá remover el cargo.

ART.32.- La garantía del interés fiscal la ofrece el interesado ante la autoridad recaudadora correspondiente el cuál en un plazo de 5 días debe calificar el trámite.

ART.33.- Una garantía puede ser cancelada en los siguientes casos: por sustitución de garantía, cuando quede sin efectos la resolución que le dio origen, por alguna especificación del presente Código Fiscal del D.F.

ART.34.- Para el artículo anterior, aquel que tenga interés jurídico, debe hacer la solicitud de cancelación de garantía. El oficio lo otorga la autoridad recaudadora del Registro Público de la Propiedad.

ART.35.- El interés fiscal se garantiza cuando:

- I. Se solicita la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución y el crédito exceda de 800 veces el salario mínimo vigente del D.F.
- II. Se solicita prórroga para el pago de los créditos fiscales o para cubrirlos parcialmente (excediendo 800 veces el salario mínimo, y para el caso de suministro de agua de 1,500 veces el salario mínimo vigente en el D.F.)
- III. Al ser créditos por multas administrativas, sin importar su monto.

La Secretaría y el Sistema de Aguas, pueden eximir la garantía de un interés fiscal cuando sea obvia la amplia solvencia del deudor o la insuficiencia económica.

ART.37.- El pago de un crédito fiscal puede realizarse a través de efectivo, cheque de caja o certificado. Podrá ser en especie en algunos casos. Quien pague estos créditos, debe recibir un comprobante con sello de la oficina recaudadora.

ART.41.- Al no cubrir un crédito fiscal en el plazo establecido, se actualizará la cantidad en base a un factor, dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del mes anterior al más reciente del periodo, entre el citado índice al mes anterior al más antiguo del periodo. Si el INPC no ha sido publicado, se usará el último mensual publicado. La actualización no puede ser por fracciones de mes. A pesar de la actualización, su naturaleza jurídica inicial se mantiene. El factor de actualización se calculará hasta el diez milésimo.

ART.42.- Al no pagarse un crédito fiscal en el plazo establecido, el crédito se vuelve exigible y deben pagarse recargos por indemnización a Hacienda Pública del D.F., estos recargos se efectuarán conforme a una tasa del 30% mayor de la que establezca la Asamblea en la Ley de ingresos. La tasa será la que esté en vigor al primer día del mes.

Los recargos se calculan sobre el total de las contribuciones actualizadas. La autoridad fiscal no puede condonar total o parcialmente los recargos.

ART.43.- Si el contribuyente solicita por escrito la liquidación y la autoridad se retrasa en emitirla, no se aplican sanciones en el periodo que se tramite la liquidación.

ART.44.- El jefe de gobierno podrá, mediante resoluciones de carácter general:

- I. Condonar o eximir total o parcialmente el pago de contribuciones, aprovechamientos y accesorios, permitir el pago a parcialidades cuando alguna zona del D.F. se vea afectada, así como por catástrofes a causa de un fenómeno natural, plagas o epidemias.
- II. Dictar medidas de control, pago y procedimientos señalados en este código, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes. Las emisiones de carácter general deben apegarse a lo siguiente:

En cuanto al sujeto, deberán mencionar:

- a) La persona beneficiaria y porciones del padrón deberán tener detallado la zona catastral o área de valor, colonia y predios.

- b) La persona beneficiaria en la rama de actividad con los giros que la integran, de acuerdo al padrón de la Tesorería.

En cuanto al alcance de los beneficios, se debe contemplar en el resolutivo:

- a) Lo relacionado a importe y porcentaje de condonación.
- b) Las contribuciones, aprovechamientos y accesorios que se incluyen en el beneficio
- c) Los ejercicios fiscales que se contemplan en el beneficio.
- d) Plazo en que se difieren los pagos otorgados por el beneficio.

En cuanto a la información, señalar a que se refiere, monto o porción de beneficios y plazos que se concedan, así como los requisitos que debe cumplir el beneficiario.

ART.45.- La autoridad fiscal puede autorizar el pago a plazos de un crédito fiscal, cuando un contribuyente lo pida, sin que exceda de 48 meses. Para ello, se debe pagar el 20% como mínimo del monto total del crédito al momento de pedir el pago a plazos. Los créditos obtenidos por adquisición de inmuebles, lotería, rifa, sorteos y concursos, así como por servicio de hospedaje., no proceden para autorización a plazo.

Durante el plazo, habrá recargos por financiamiento, calculado sobre el saldo insoluto del crédito fiscal, con la tasa establecida por la Asamblea en la Ley de ingresos. El primer pago de los plazos se deberá hacer a los 5 días hábiles siguientes, de no realizarse, se cancela la petición de plazos. El monto para liquidar el adeudo, se deberá hacer en una sola exhibición.

ART.46.- El pago a plazos puede cancelarse y ser exigible el pago en los siguientes casos: cuando no se otorgue, desaparezca o sea insuficiente la garantía del interés fiscal, sin que el contribuyente de una nueva garantía; cuando el contribuyente sea declarado en concurso mercantil o solicite liquidación judicial; cuando el contribuyente no pague 3 parcialidades sucesivas, o las últimas 2 autorizadas, ya que de no pagarse oportunamente se hará acreedor a un recargo; cuando el deudor cambie de domicilio sin dar aviso a la autoridad; cuando no se pague el crédito en el plazo otorgado..

ART.47.- Las oficinas recaudadoras deben recibir las declaraciones para el trámite de pago sin objeciones ni observaciones, devolviendo copia sellada.

ART.48.- Son responsables solidarios del pago de crédito fiscal: Las personas que por obligación imponga la ley para recaudar la contribución, quienes expresen su voluntad, los liquidadores, aquella persona que lleve la dirección general de las personas morales.

ART.49.- La autoridad fiscal está obligada a devolver la cantidad que se pagó indebidamente, al solicitarse, la devolución debe llevarse a cabo en un plazo de 120 días hábiles. La autoridad puede devolver una cantidad menos por la revisión que realizó, siempre que esté fundamentada la causa y haya sido notificada al contribuyente. El monto debe ser devuelto en cantidad actualizada (no debe exceder de 5 años la actualización).

ART.51.- El contribuyente puede compensar la cantidad que tenga a su favor contra las que está obligado a pagar, para el cual la compensación debió generarse con anterioridad a la fecha en que debió pagarse la contribución.

CAPITULO IV - De las Facultades de las Autoridades Fiscales

ART.73.- La autoridad competente está facultada para determinar la existencia de créditos fiscales, por lo cual están capacitados para practicar avalúos de bienes inmuebles y revisar el avalúo presentado por el contribuyente, si llegase a haber errores u omisiones en éste que alteren el valor comercial del inmueble, se le comunicará al contribuyente con la liquidación del impuesto respectivo y sus accesorios legales.

Igualmente la autoridad puede realizar visitas a los contribuyentes y revisar su contabilidad, bienes y documentos que se relacionen a sus obligaciones fiscales, realizando un inventario, puede suspender o restringir el suministro de agua (Ley de Aguas del Distrito Federal), realizar lectura de medidores y realizar las pruebas necesarias para denunciar la posible comisión de delitos fiscales.

ART.106.- El Secretario de Finanzas o Procurador Fiscal del D.F. hablando de crédito fiscal, deberá disminuir el monto del crédito fiscal cuando a petición del contribuyente: el adeudo sea excesivo o ruinoso, cuando el crédito implique la regularización de la propiedad inmobiliaria del contribuyente, cuando se presente dictamen de cumplimiento de obligación fiscal, cuando el contribuyente realice actividades de beneficio social.

TITULO TERCERO
DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPITULO I- Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

ART.112.- El pago de impuestos sobre adquisición de inmuebles es obligatorio para personas físicas y morales que adquieran inmuebles que consistan en suelo, construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, dentro del Distrito Federal.

ART.113.- El impuesto se calcula aplicando sobre el valor del total del inmueble las tarifas siguientes:

RANGO	LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR DE APLICACIÓN SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
A	0.12	90,489.20	200.00	0.01105
B	90,489.21	144,782.67	1,200.00	0.03315
C	144,782.68	217,173.80	3,000.000	0.05526
D	217,173.81	434,347.72	7,000.00	0.03684
E	434,347.73	1,085,869.29	15,000.00	0.03530
F	1,085,869.30	2,171,738.58	38,000.00	0.04328
G	2,171,738.59	4,183,661.31	85,000.00	0.04722
H	4,183,661.32	10,894,951.87	180,000.00	0.04768
I	10,894,951.88	20,091,830.65	500,000.00	0.04812
J	20,091,830.66	En adelante	900,000.00	0.04997

Si sólo se adquiere una porción del inmueble, al valor total se le aplica el porcentaje adquirido.

ART.114.- Los únicos bienes exentos del pago de impuesto son aquellos que sean parte del dominio público del Distrito Federal y los sujetos a régimen público de la Federación. También son exentos los inmuebles adquiridos por representantes diplomáticos de Estados extranjeros.

ART.115.- Se entiende por adquisición:

I. Acto en el que se transmita una propiedad, ya sea donación, por causa de muerte, así como aportación de asociaciones o sociedades. Queda fuera de este concepto los realizados al separar la sociedad conyugal.

Cuando la adquisición sea por causa de muerte, la tasa a aplicar es del 0% del impuesto sobre Adquisición de inmuebles, para ello, el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no debe exceder 12,073 veces el salario mínimo vigente.

II. Compraventa, en que el vendedor se reserva el dominio.

III. La promesa de adquirir: cuando el comprador entre en posesión del inmueble o el vendedor reciba la suma de la venta, antes de efectuarse el contrato.

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador.

V. Fusión y escisión de sociedades.

VI. Dación en pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de sociedades civiles o mercantiles.

VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, extinción del usufructo, a excepción que se extinga por muerte del usufructuario, sin importar si era por un tiempo determinado o vitalicio.

VIII. Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa, excepto que ya se hubiera pagado el impuesto.

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles. Este apartado abarca la renuncia o repudio de la herencia o legado, realizado después de la aceptación de la herencia o de la declaratoria de herederos.

X. Actos realizados por medio de fideicomiso y su cesión de derechos, cuando: el fideicomitente designa un fideicomisario distinto a él sin derecho a readquirir el bien; cuando el fideicomitente pierde derecho a readquirir los bienes (si se hubiera reservado este derecho); cuando el fideicomitente ceda los derechos que posee sobre bienes afectos al fideicomiso, al efectuarse certificados de participación ante el público inversionista, no se considerarán enajenados, a menos que se otorgue aprovechamiento directo de esos bienes; cuando el fideicomitente afecte el fideicomiso de un inmueble para destinarse a desarrollo inmobiliario, para transmitirlo todo o en partes a terceros.

XI. La división de la copropiedad por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario.

XII. La cesión de derechos en contratos de arrendamiento financiero.

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

ART.116.- El valor del inmueble, será el que resulte más alto entre: El valor de adquisición; el valor catastral a través de los valores unitarios (artículo 129 de este Código), o el valor comercial obtenido por avalúo realizado por la autoridad fiscal o por personas autorizadas.

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

ART.117.- Para determinar el valor del inmueble, se incluirán construcciones que se tengan, independientemente del derecho que terceras personas tengan sobre él, a excepción que se demuestre que fueron construidos con recursos propios del adquirente, cubriendo su impuesto respectivo. Se considerará que el usufructo y la nuda propiedad cuentan, cada uno, con el 50% del valor del inmueble.

Al adquirir un inmueble, el adquirente tiene la obligación de pagar o perdonar las deudas, siendo parte del valor de adquisición. Cuando la adquisición sea por causa de muerte, el valor del inmueble será el más alto resultante entre el valor catastral y el valor del avalúo vigente al otorgarse la escritura de adjudicación. Cuando sea adquisición por aportación de sociedades, el valor será el más alto entre el valor catastral, valor de operación y el avalúo vigente.

ART.120.- El pago de impuesto se hará a través de declaración, dentro de los 15 días siguientes a la adjudicación. Los inmuebles funcionarán como garantía por los créditos fiscales que resulten a causa de diferencias en avalúos usados para el cálculo del impuesto.

CAPÍTULO II – DEL IMPUESTO PREDIAL

ART.126.- El pago del impuesto predial es obligatorio para las personas físicas y morales propietarias de suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él; también están obligados, por los inmuebles que posean. Los propietarios deben determinar y declarar el valor catastral del inmueble, aunque estén exentos del pago, con los términos y tiempos de los artículos 131 y 132 de este Código Fiscal del D.F., en caso de estar exentos debe agregarse la resolución de la autoridad competente.

Cuando haya enajenación, el valor del avalúo, para el cálculo del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles será considerado base gravable del impuesto predial.

ART. 127.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes, en base a la determinación del valor de mercado del inmueble, donde se incluyen las características e instalaciones propias del inmueble, así como construcciones adheridas, accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales; en conforme al avalúo realizado por una persona autorizada (Art.22 de este Código). Para establecer el impuesto, se realizará en base a la fecha en que se presentó el avalúo, dicha cantidad será actualizada cada año con un incremento porcentual (art.129 de este Código).

La autoridad correspondiente presentará una propuesta de este impuesto, si el contribuyente no está de acuerdo con dicha propuesta, puede declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando los valores y metodología del art.129 de este Código Fiscal del Distrito Federal, en base a información verídica, para lo cual deberá solicitarse un levantamiento físico para actualizar los datos catastrales o bien presentar un avalúo catastral.

El valor catastral para inmuebles en régimen de propiedad en condominio se deberá considerar las áreas privativas y la parte proporcional del área común, conforme al indiviso de la escritura constitutiva del condominio.

ART.128.- Cuando se omita el valor catastral del inmueble o sean falsos los datos, la autoridad fiscal procederá a determinarlo con los procedimientos antes en mencionados para realizar el cobro del impuesto.

ART.129.- La Asamblea emitirá anualmente los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, etc., que servirán para determinar el valor catastral de los inmuebles y el impuesto predial; dichos valores deberán corresponder a las distintas zonas, colonias catastrales de condición homogénea, área de valor, enclave de valor y corredor de valor.

Si la región, manzana y valor unitario no se encuentra definido, se podrá tomar como valor del metro cuadrado de suelo el que proponga la autoridad, conforme a un avalúo.

ART.130.- El impuesto predial se calculará por periodo bimestral, en base a las tarifas siguientes:

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un inmueble	Cuota fija	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$156.90	0.01566
B	162,740.83	325,481.16	182.39	0.02986
C	325,481.17	650,963.56	230.99	0.09332
D	650,963.57	976,444.70	534.74	0.11452
E	976,444.71	1,301,927.10	907.49	0.11745
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,289.77	0.13651
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,734.08	0.14107
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,193.24	0.15413
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,694.91	0.16120
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,219.60	0.16589
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,759.55	0.17100
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,316.11	0.17564
M	3,580,297.68	3,906,090.04	4,887.78	0.18555
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,492.30	0.20036
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,144.71	0.20046
P	24,663,843.30	En adelante	7,095.07	0.20812

Los inmuebles habitacionales cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de: A: \$39.00 , B: \$46.00 , C: \$56.00 , D: \$66.00

Los inmuebles que tienen derecho a reducción del impuesto son los siguientes:

- I. Los dedicados en su 80% a uso agrícola, pecuario forestal, en suelo de conservación, de pastoreo controlado. Para ello se presentará constancia por la Secretaría del Medio Ambiente, además el uso de suelo debe corresponder al registrado o a uso baldío.

- II. Los ubicados 30% en zonas determinadas como intensidades de uso, conforme a los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal y cuya edificación no ocupe más del 10% ni tenga fin lucrativo.
- III. Para las reducciones en inmuebles de uso mixto, se aplicará sólo a la fracción que sea objeto de la reducción, tomando como base el valor total del inmueble. Las reducciones no se aplican a inmuebles con anuncios publicitarios al exterior.

ART.131.- El pago del impuesto predial es de forma bimestral en febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre. Si se realiza el pago anticipadamente se tiene derecho a 7% de reducción al pagar 6 bimestres en enero y 6% si se realiza el pago en febrero.

ART.132.- Al modificarse el valor catastral, se debe declarar éste, junto con el pago del impuesto; aplicándose a partir de bimestre siguiente. Para el caso de inmuebles en construcción, el impuesto se establecerá en base a la manifestación de obra, que contendrán uso, rango y clase de construcción. Durante la construcción, se tomará sólo el 25% de la superficie de construcción para el pago del impuesto más el valor del suelo. Al contar con la terminación de obra parcial, se deberá pagar el 100% de la parte de construcción terminada.

ART.133.- Los inmuebles exentos del pago del impuesto predial son los que dominio público del Distrito Federal, los de organismos descentralizados, los sujetos a régimen de dominio público de la Federación, los de propiedad de representación Diplomática de Estados Extranjeros acreditados.

CAPITULO IV | MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

Para la regularización de la práctica de avalúos, dentro del Distrito Federal, y con objeto de que el servicio otorgado sea simplificado, justo y equitativo, se publica el “Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de Valuación inmobiliaria”, establecido por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del D.F.

En este documento se establecen los parámetros para la autorización de la práctica valuatoria con fines fiscales, así como los lineamientos y/o características para la realización de avalúos en cuanto a contenido y forma, igualmente engloba el medio para la sanción en caso de requerirse.

A continuación se hace una breve síntesis de los artículos relevantes para el presente trabajo.

ART.2.- Se entenderá por Avalúo Catastral, el dictamen técnico realizado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, es un apoyo al contribuyente para la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que la Asamblea Legislativa del D.F. emite en el Código Fiscal que aplique.

ART.3.- La práctica de los avalúos a que se refiere el Código, se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en el propio Código y en este Manual, así como en las demás disposiciones aplicables en materia de valuación inmobiliaria en el Distrito Federal.

ART.4.- Corresponde a las autoridades fiscales: Registrar y autorizar a las personas físicas y morales para la práctica de avalúos, aplicar exámenes de conocimientos en materia de valuación inmobiliaria a los aspirantes al registro, así como exámenes de actualización a las personas ya registradas; sancionar a las personas autorizadas o registradas que no se sujeten a los procedimientos y lineamientos.

ART.8.- Las personas físicas interesadas en obtener el registro, deben presentar ante la Subtesorería la documentación necesaria y cumplir los requisitos señalados, tanto para perito valuador auxiliar como para perito valuador independiente.

ART.10.- El examen mencionado en los artículos anteriores, para personas que ingresen sus documentos en febrero, se les aplicará el examen en marzo; para los ingresen en agosto, será en septiembre. La calificación mínima aprobatoria es del 80%.

ART.11.- Para presentar el examen, se debe tener amplio conocimiento del mercado inmobiliario en el Distrito Federal, así como del marco jurídico y normatividad que regula la práctica valuatoria y conocimiento de las leyes relacionadas a las contribuciones concernientes al ámbito valuatorio.

ART.12.- La Subtesorería podrá convocar a presentar a examen para verificar la actualización de los conocimientos para la práctica valuatoria, en caso de no acreditarse, se cuenta con 2 oportunidades para acreditar el examen antes de suspender su registro, en un lapso máximo a dos meses.

ART.19.- Los avalúos a que se refiere este Manual, deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido. Se dispondrá de acceso a la Oficina Virtual del catastro (OVICA) para que se pueda consultar cuentas prediales de los comparables de mercado, planos con cotas, etc.

ART.20.- Los requisitos mínimos en forma y contenido con que debe contar el Avalúo Catastral, son los siguientes:

❖ **IDENTIFICACIÓN:**

Contiene información del avalúo y persona que lo solicita.

- Número de avalúo / Fecha avalúo / Clave valuador / Clave sociedad /
- Solicitante / A. Paterno / A. Materno / Nombre(s) / Calle / Número interior / Número exterior / Colonia / Código Postal / Delegación

❖ **PROPIETARIO:**

Persona que posee legalmente el inmueble.

- Apellido Paterno / A. Materno / Nombre(s) / Calle / Número interior / Número exterior / Colonia / Código Postal / b.2.9 Delegación

❖ **INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

Ubicación del inmueble y datos de identidad

- Calle / Número interior / Número exterior / Manzana / Lote / Edificio / Colonia / Código Postal / Delegación / Cuenta catastral / Región / Manzana / Lote / Localidad / Dígito verificador / Cuenta de agua / Propósito del avalúo / Objeto del avalúo Valuador y/o Sociedad / Régimen de propiedad

❖ **CARACTERÍSTICAS URBANAS:**

Aquellas características alrededor del suelo y edificaciones adheridas a él, como los servicios e instalaciones con que cuenta y equipamiento urbano.

- Contaminación ambiental en la zona / Clasificación de la zona / Índice de saturación de la zona / Clase general de inmuebles de la zona / Densidad de población / Nivel socioeconómico de la zona / Uso del suelo / Uso del suelo / Área libre obligatoria / Número máximo de niveles a construir / Coeficiente de uso del suelo / Vías de acceso e importancia / Servicios públicos y equipamiento urbano / Red de distribución agua potable / Red de recolección de aguas residuales / Red de drenaje de aguas pluviales en la calle / Red de drenaje de aguas pluviales en la zona / Sistema mixto (aguas pluviales y residuales) / Suministro eléctrico / Acometida al inmueble / Alumbrado público / Vialidades / Banquetas / Guarniciones / Nivel de infraestructura en la zona (%) / Gas natural / Teléfonos suministro / Acometida al inmueble tel. / Señalización de vías / Nomenclatura de calles / Distancia transporte urbano / Frecuencia transporte urbano / Distancia transporte suburbano / Frecuencia transporte suburbano / Vigilancia / Recolección de basura / Templo (existe o no) / Mercados / Plazas públicas / Parques y jardines / Escuelas / Hospitales / Bancos / Estación de transporte / Nivel de equipamiento urbano.

❖ **TERRENO:**

Calles colindantes del predio, características topografía y croquis de ubicación. Así como datos y documentos oficiales que demuestren su propiedad legal

- Calles transversales, limítrofes y orientación / Croquis micro localización / Croquis macro localización / Medidas y colindancias / Fuente de información legal.
- Escritura / Número de escritura / Número de volumen / Fecha escritura / Número notaría / Nombre del notario / Distrito judicial notario / Sentencia / Juzgado Valuador y/o Sociedad / Fecha / Número expediente.
- Contrato privado / Fecha / Nombre adquirente / Apellido1 adquirente / Apellido 2 adquirente / Nombre enajenante / Apellido 1 enajenante / Apellido 2 enajenante.
- Alineamiento y número oficial / Fecha / Número Folio / Colindancias / Orientación / Medida en metros / Descripción colindante.
- Superficie del terreno / Identificador fracción n1 / Superficie fracción n1 / Clave de área de valor, corredor o enclave / Valor de la fracción n / Valor catastral de tierra aplicable a la fracción.

- Indiviso / Topografía y configuración / Características panorámicas / Densidad habitacional / Servidumbres o restricciones / Superficie total del terreno / Valor total del terreno / Valor total del terreno proporcional.

❖ DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Características de las construcciones adheridas al terreno, como son: uso, niveles tipo, clase y edad.

- Uso actual / Tipos de construcción.
- DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS / Descripción / Clave / Número de niveles del tipo / Clave rango de niveles / Puntaje de clasificación / Clave clase / Edad / Vida útil total del tipo / Vida útil remanente / Clave conservación / Superficie / Valor de la fracción n / Valor unitario catastral / Depreciación por edad / Superficie total de construcciones PRIVATIVAS / Valor total de construcciones PRIVATIVAS.
- DE LAS CONSTRUCCIONES COMUNES / Descripción / Clave uso Catálogo / Número de niveles del tipo / Clave rango de niveles / Puntaje de clasificación / Clave clase / Edad / Vida útil total del tipo / Vida útil remanente / Clave conservación / Superficie / Valor de la fracción n / Valor unitario catastral / Depreciación por edad / Superficie total de construcciones COMUNES / Valor total de construcciones COMUNES / Valor total de las construcciones COMUNES por INDIVISO
- Vida útil total promedio del inmueble / Edad promedio del inmueble / Vida útil remanente promedio del inmueble.

❖ ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Características físicas/arquitectónicas de las construcciones adheridas al terreno, como son: sistema constructivo, albañilerías, acabados e instalaciones.

- Obra Negra / Cimentación / Estructura / Muros / Entrepisos / Techos / Azoteas / Bardas / Revestimientos y acabados interiores / Aplanados / Plafones / Lambrines / Pisos / Zoclos / Escaleras / Pintura / Recubrimientos especiales / Carpintería / Puertas interiores / Guardarropas / Muebles empotrados o fijos / Instalaciones hidráulicas y sanitarias / Muebles de baño / Ramaleos hidráulicos / Ramaleos sanitarios / Instalaciones eléctricas y alumbrado / Puertas y ventanería metálica / Herrería / Ventanería / Vidriería / Cerrajería / Fachadas.
- Instalaciones especiales / Clave INSTALACIÓN ESPECIAL / Descripción instalación especial / Unidad instalación especial / Cantidad instalación especial / Clave ELEMENTO ACCESORIO / Descripción elemento accesorio / Unidad elemento accesorio / Cantidad elemento accesorio / Clave OBRA COMPLEMENTARIA / Descripción obra complementaria / Unidad obra complementaria / Cantidad obra complementaria / Unidad obra complementaria

❖ CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Información que el valuador o la sociedad crea necesaria declarar para la realización del avalúo

❖ ENFOQUE DE COSTOS (Avalúo catastral)

En base a la información obtenida y verificada en los apartados anteriores, se realiza el avalúo catastral, en base al cual se obtendrá el impuesto predial.

- **Importe instalaciones especiales (elementos accesorios y obras complementarias) / Importe total valor catastral / Avance de obra / Importe total valor catastral obra en proceso**

❖ CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DEL AVALÚO

Resumen de los valores obtenidos para establecer el valor catastral.

❖ VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

Valor resultante de la realización del avalúo, la cantidad debe ser expresada en número y letra, especificando el tipo de moneda al que hace referencia.

❖ ANEXO FOTOGRÁFICO

Fotografías del terreno y de las construcciones adheridas a él, así como de cualquier imagen o plano que el valuador o sociedad crea necesario. Esta información es obtenida durante la visita al inmueble

- **Sujeto / Cuenta catastral / Manzana / Lote / Localidad / Fotos inmueble / Interior o Exterior**

CAPITULO V | HISTORIA DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA

La Ciudad Universitaria perteneciente a la UNAM, es un campus universitario situado al sur de la Ciudad de México dentro del pedregal de San Ángel, cuenta con prestigio tanto a nivel nacional como internacional, está conformado por un conjunto de facultades, escuelas e institutos, así como de áreas deportivas y de esparcimiento, entre las que se encuentra la Alberca Olímpica Universitaria, ubicada frente a la Facultad de Arquitectura y al Anexo de la Facultad de Ingeniería.

Para la construcción de Ciudad Universitaria, en el año de 1946 se organizó el concurso para el anteproyecto del campus, siendo partícipes la Escuela Nacional de Arquitectura, la Sociedad de Arquitectos Mexicanos y el Colegio Nacional de Arquitectos de México. Los encargados de coordinar los proyectos del campus fueron los arquitectos Enrique del Moral y Mario Pani, quienes en conjunto con un grupo de asesores especializados, establecieron el programa arquitectónico, del cual sobresalen tres zonas principalmente: la escolar (humanidades, ciencias, artes y ciencias biológicas), de deportes y el Estadio Olímpico Universitario. Dentro del programa se incluyeron habitaciones para estudiantes y servicios comunes.

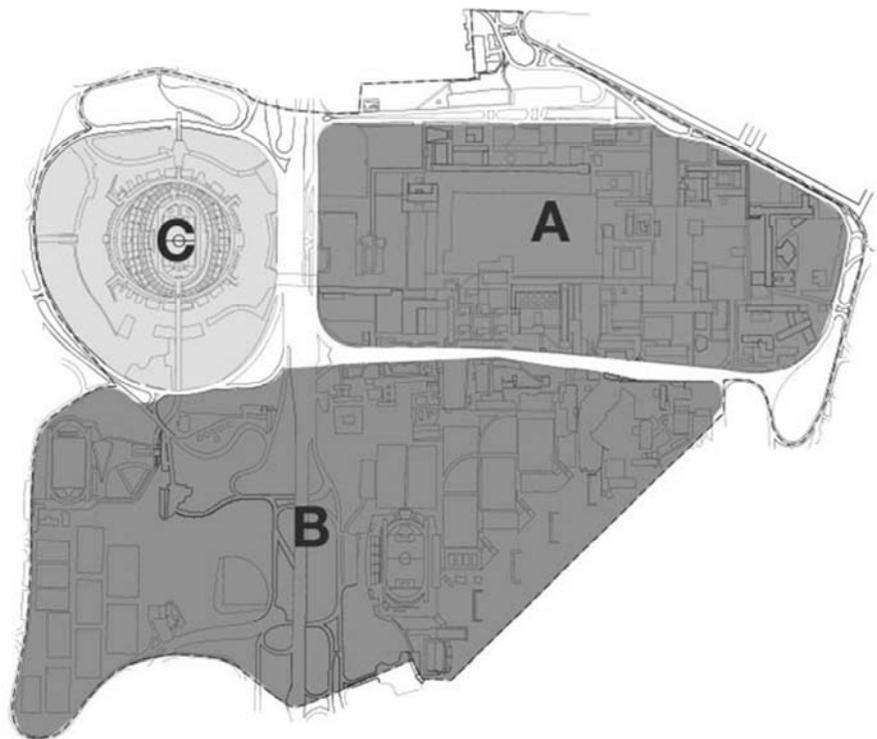


Imagen 1.- Clasificación de Zonas del Circuito Interior Universitario.

A: Escolar B: Deportes C: Estadio Olímpico

<http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1250.pdf>

En el año de 1948 se iniciaron las primeras obras de infraestructura del conjunto, en 1949 se entregó por completo y a detalle los proyectos, este mismo año inicia la construcción de los campos deportivos. Siendo que en el año de 1952 se inaugura oficialmente Ciudad Universitaria.

El proyecto de la Alberca Olímpica Universitaria, estuvo a cargo de los arquitectos Félix T. Nuncio, Ignacio López Bancalari y Enrique Molinar, teniendo como asesores al Doctor Víctor M. Grijalva y a los profesores Pedro Álvarez G. y Manuel Herrera R.

En 1954 para los “VII Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe” se inaugura oficialmente la alberca, al año siguiente es sede de los “II Juegos Deportivos Panamericanos”. Años más tarde, en 1968 sus instalaciones son usadas para actividades de los “Juegos Olímpicos” por ejemplo las eliminatorias de polo acuático y para el entrenamiento de nadadores y clavadistas.



Imagen 2.- Plataformas de la Alberca Olímpica 1954.
<http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1250.pdf>

En 2005 la Universidad por decreto Presidencial fue declarada Monumento Artístico de la Nación, quedando bajo protección federal y dándole reconocimiento:

“El 18 de julio de 2005, en el marco de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, mediante decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el “Conjunto arquitectónico conocido como Ciudad Universitaria” fue declarado Monumento Artístico de la Nación, al considerar que...

Logra consolidar una interpretación nacionalista propia y por ser uno de los más notables ejemplos urbanísticos de México; fue edificado tomando en cuenta las nuevas necesidades de la Universidad, a cuya convocatoria respondieron arquitectos,

ingenieros y artistas plásticos en cantidad y calidad sin precedente, lo que dio como resultado la adaptación de la obra al medio, en un modelo urbanístico funcional y permitió una profunda integración plástica; presenta una solución urbanística por su tratamiento de grandes plazas, que evocan soluciones del pasado prehispánico... que le confieren el carácter de testimonio invaluable del desarrollo de la arquitectura de nuestro país...

Esta obra arquitectónica y urbanística, desarrollada por los arquitectos Mario Pani y Enrique del Moral, se puede incluir en el movimiento moderno que se caracteriza por el funcionalismo y racionalismo... dando lugar a una síntesis entre las corrientes internacionales y algunos elementos tomados de la tradición, que constituye el ejemplo más representativo de la arquitectura moderna mexicana.“⁷

En el 2007 el circuito interior de Ciudad Universitaria, en donde se incluye a la Alberca Olímpica, forma parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad, reconocida por la UNESCO debido a la riqueza urbana, arquitectónica, de ingeniería, paisaje y artística con que cuenta, creando un conjunto que representa al modernismo del siglo XX, además que en ella se plasman las raíces culturales del país.

La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural identifica los bienes inestimables e irremplazables de las naciones, contempla monumentos y sitios de riqueza natural y cultural que pertenece a toda la humanidad.⁸

En cuanto al área deportiva (el objeto de estudio), algunas de las razones por las que obtuvo este reconocimiento son las siguientes:

Su diseño y ubicación permite una estrecha relación con el área escolar, a la vez que su desplante sobre plataformas beneficia el desarrollo de las actividades recreativas, las cuales forman parte vital del bienestar humano, por lo que se aporta un beneficio a los estudiantes al contar con variedad y calidad de instalaciones.

Los materiales con que fueron planteados estos espacios conservan sus características y en conjunto le otorgan al campus una autenticidad única basada en los principios de la Arquitectura Moderna como por ejemplo la piedra volcánica que le brinda identidad al sitio al provenir de él mismo, el concreto que permite el uso de fachadas flexibles y la movilidad de los muros divisorios al interior, los muros de

⁷ <http://www.patrimoniomundial.unam.mx>

⁸ <http://www.unesco.org/new/es/mexico/work-areas/culture/world-heritage/>

tabique vidriado que garantizan la durabilidad y bajo mantenimiento, el vitrobloc que permite el paso natural de luz, y las herrerías.⁹

El área que forma parte de la Declaratoria es la comprendida dentro del primer circuito universitario inaugurado en 1952, tiene una extensión de 176.5 hectáreas donde se incluyen sus construcciones, jardines, plazas e instalaciones deportivas, así como una zona de amortiguamiento de para garantizar la conservación del campus, pues se encuentra inmerso en la Ciudad de México con un apresurado crecimiento demográfico.



Imagen 3.- Vista aérea de la Alberca Olímpica 2015.

Google Earth

Una característica particular de la Alberca es que al ser vista desde el aire, se asemeja a la forma de la República Mexicana. Cuenta con alberca de enseñanza, de recreación, fosa de clavados, trampolines y 8 carriles para alberca olímpica. Sus plataformas de clavados son para 3m, 5m y 8m de altura. Conserva el programa arquitectónico e instalaciones necesarias para su adecuado funcionamiento y limpieza.

⁹ <http://whc.unesco.org>

CAPITULO VI | ANÁLISIS ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA

El área de estudio que se ha considerado para la realización del avalúo catastral, es aquella donde se desplanta la Alberca Olímpica Universitaria, así como el estacionamiento aledaño y sus construcciones.

El terreno cuenta con una superficie de 2,7439.52 m², de las edificaciones que de él se desplantan, se distinguen 2 plataformas a causa de la topografía volcánica característica de la zona de Pedregal:

1. Instalaciones de la Alberca Olímpica que cuenta con vestidores, área administrativa, gimnasios canchas deportivas (volibol, volibol de playa y basquetbol) cuartos de máquinas y bodegas
2. Zona de estacionamiento que abastece a la alberca, canchas de prácticas, servicio médico y personal académico y estudiantes de las facultades aledañas.

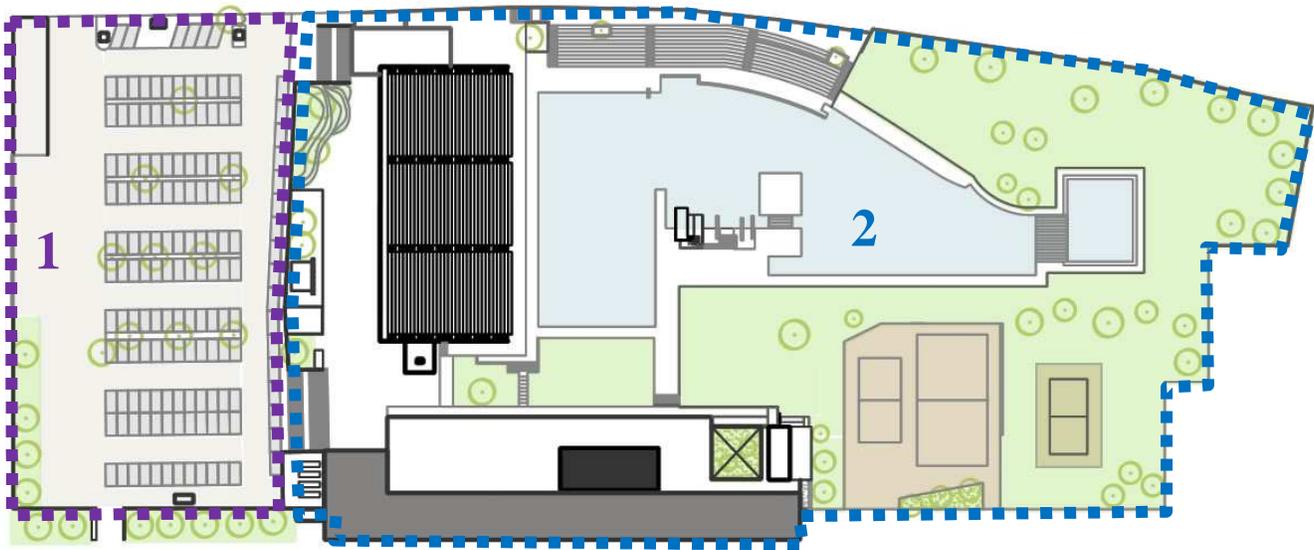


Imagen 4.- Alberca Olímpica Universitaria. Planta de conjunto

Para acceder a la Alberca desde el circuito interior se debe llegar por el estacionamiento situado al mismo nivel de la vialidad siendo el acceso principal a las instalaciones. El estacionamiento cuenta con una capacidad aproximadamente de 153 cajones, actualmente existen locales comerciales para la venta de alimentos de rápida preparación y bebidas.

Puesto que el estacionamiento se encuentra a nivel calle y la Alberca en una plataforma más baja, el proyecto de diseño contempló escalinatas de piedra volcánica que guían a un andador peatonal que

tiene como acabado un firme de concreto modulado ortogonalmente y en sus juntas se colocó rajueleado de la misma piedra volcánica. Al descender sobresale la fachada del cuerpo que contiene a los vestidores de hombres y a las gradas, realizada a forma de talud con piedra del sitio. También se puede llegar al andador peatonal desde las canchas de softbol y canchas de prácticas, de este modo las instalaciones deportivas forman un solo conjunto.

El programa arquitectónico respeta la topografía del lugar. Los vestidores, bodegas y gimnasio se ubican en los desniveles más cercano a las albercas y fosa de clavados. Medio nivel arriba se localiza la enfermería y en planta alta la Administración, la accesibilidad a todas las áreas es de vital importancia por lo que las instalaciones cuentan con rampas.

Las albercas son rodeadas por áreas ajardinadas que se fusionan con el lenguaje de la zona de pedregal, respetando la vegetación propia del lugar.

Al estar en una plataforma más baja que el nivel de calle, las albercas gozan de un ambiente íntimo y seguro para el usuario.



De arriba hacia abajo:

Imagen 5.- Fachada en forma de talud.

Imagen 6.- Andador peatonal y escalinatas.

Imagen 7.- Alberca vista desde el nivel de calle.

Imagen 8.- Rampa para acceder a la Administración.

| ANÁLISIS ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA

TIPO DE USOS

Para la valuación catastral, los espacios con que cuenta cada inmueble, se engloban en un tipo de "Uso" (aprovechamiento general de cada inmueble), conforme a lo establecido en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, publicada el 22 de diciembre de 2014, para el caso de la Alberca Olímpica, los que aplican son los siguientes:

Tipo	Descripción	Clave de uso	Edad (años)	Superficie m ²
I	Deportes	D	61	6,525.62 m ²
II	Oficina	O	61	211.68 m ²
III	Industria	I	61	768.91 m ²
IV	Abasto	A	61	207.73 m ²
V	Canchas deportivas	PC	61	1,618.11 m ²
VI	Andador descubierto	PE	61	2,022.76 m ²
VII	Jardín	J	61	6,917.25 m ²
VIII	Salud	S	61	103.44 m ²
IX	Comercio	C	30	14.40 m ²
X	Estacionamiento	PE	30	6,052.63 m ²
XI	Andador descubierto	PE	61	1,772.21 m ²
XII	Andador cubierto	PE	2	842.29 m ²
Superficie total de las construcciones				27,057.03 m²

❖ CONSTRUCCIONES CON CUBIERTAS O TECHOS (completos o parciales)

- **Deportes (D):** Incluye gimnasio con acceso por el exterior de las instalaciones de la Alberca, gimnasio de pesas al interior, vestidores, regaderas y sanitarios para hombres y mujeres respectivamente; gradas y alberca.

“Son las edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios y/o se realicen y 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.”

- **Oficina (O):** Oficinas administrativas, oficinas para entrenadores y recepción.

“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.”

- **Industria (I):** Cuartos de máquinas y de instalaciones, necesarias para el adecuado funcionamiento.

“Cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación... 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... Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas.”

- **Abasto (A):** Bodegas y cuartos de almacenamiento para equipo de práctica, limpieza y archivo.

“Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio... bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.”

- **Salud (S):** Enfermería de la alberca olímpica y de canchas.

“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.”

- **Comercio (C):** Locales comerciales, dos ubicados en el estacionamiento dedicado a la venta de alimentos y bebidas y otro frente al acceso de la Alberca Olímpica con venta de alimentos y elementos básicos para la natación.

“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... También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas...”

❖ **CONSTRUCCIONES QUE NO POSEEN CUBIERTAS O TECHOS**

Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

- **Canchas deportivas (PC):** Instalación que no requiere cubierta, en este apartado se ubica la cancha de basquetbol, cancha de volibol y cancha de volibol de playa
- **Andador descubierto (PE):** Instalación que no requiere cubierta, se ha dividido en dos secciones; el andador descubierto al perímetro de la Alberca Olímpica Universitaria, y el andador correspondiente al estacionamiento.
- **Estacionamiento (PE):** Para el aparcamiento de autos, cuenta con capacidad mínima de 153 carros con cajón de estacionamiento establecido.
- **Andador Cubierto (PE):** Cubierta construida para la colocación de colectores solares. Abarca el pasillo al exterior de los vestidores de mujeres y el andador peatonal que une con las canchas de softbol.
- **Jardín (J):** Incluye todas las áreas ajardinadas dentro del perímetro de estudio.

PLANO DE USOS DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA

Dentro del proyecto arquitectónico para instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria se distinguen dos cuerpos principalmente:

El primero de ellos delimita el sur del conjunto, en él se encuentran el área de acceso, los vestidores de mujeres, la enfermería, bodegas y la administración.

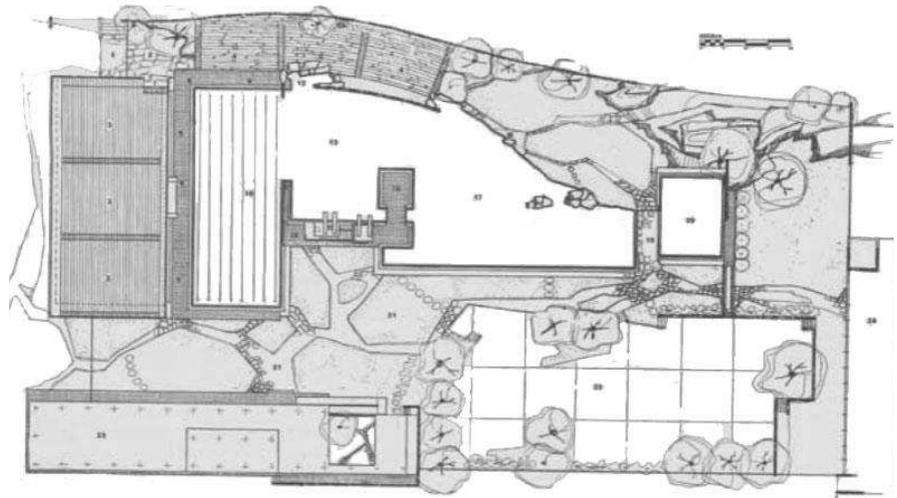


Imagen 9.- Croquis instalaciones de la Alberca olímpica Universitaria. World Heritage Nomination. UNESCO. Documento PDF. Pág.125

El segundo cuerpo delimita al poniente teniendo contacto directo con los carriles para la alberca olímpica, éste cuerpo contiene los vestidores de hombres, cuarto de máquinas principal, oficinas de entrenadores, gimnasio para entrenamiento de los usuarios de la alberca y gimnasio de pesas externo, la losa de techo de las áreas anteriores hace la función de gradas de concreto. Existe un tercer cuerpo que son las gradas que tienen como acabado final piedra volcánica, debido al tipo de material se fusiona dentro del conjunto y es poco perceptible, éstas delimitan al sur con la vialidad del circuito interior.

Teniendo como base los planos obtenidos mediante la Dirección General de Obras y Conservación de la UNAM, así como la visita de sitio para toma de fotografías con permiso del de la Dirección de Patrimonio Universitario, se realizaron los siguientes planos en los cuales se muestran las plantas arquitectónicas diferenciando con una clave de color, el tipo de uso al que pertenece cada área.

ANÁLISIS ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA, C.U.

PLANO DE USOS DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA



Imagen 10- Alberca Olímpica. Planta baja

En la **imagen 10 de planta baja**, de acuerdo a las claves de color, se puede decir que el mayor porcentaje de los espacios son englobados en la clasificación Deporte (D), siendo, en su mayoría, las áreas de vestidores y regaderas que se encuentran en contacto directo con la Alberca. En segundo lugar se encuentra la Industria (I) con los cuartos de máquinas, en tercero el Abasto (A) donde se incluyen áreas de guarda y finalmente la porción menor corresponde al uso Oficina (O).

El estacionamiento también ocupa gran extensión, debido a la cantidad de usuarios que debe abastecer, pues no es uso exclusivo de la alberca, sino que es usado por alumnos de las facultades aledañas y por las áreas deportivas.

Simbología con clave de color para TIPOS DE USO existentes en las instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria.

SIMBOLOGIA	
CLAVE DE COLOR	TIPO DE USO
	Deporte (D)
	Oficina (O)
	Industria (I)
	Abasto (A)
	Salud (S)
	Comercio (C)
	Canchas deportivas (PC)
	Andador descubierto (PE)
	Andador cubierto (PE)
	Estacionamiento (PE)

ANÁLISIS ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA, C.U.

PLANO DE USOS DE LA ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA



Imagen 11- Alberca Olímpica. Planta alta

En la **imagen 11 de planta alta**, se observa que el mayor porcentaje lo continúa ocupando el Deporte (D) debido a las gradas que se deplanta como techumbre del nivel planta baja, en segundo lugar se encuentra el uso Salud (S) con la enfermería y en tercero el uso Oficina (O).

Es importante señalar que anteriormente las instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria solamente usaban calderas para calentar toda el agua; hoy en día se ha puesto en marcha un programa de 3 fases, donde al finalizar todas las etapas, se operará con 24 bombas de calor, reduciendo en un 80% el consumo de gas, esto se logrará a través de colectores solares "Heliocol", donados a la Universidad. La primera fase que opera actualmente, trabaja con 500 colectores solares que se colocaron sobre una techumbre anexa que cubre parte del andador peatonal que da hacia las canchas de softbol.

Simbología con clave de color para TIPOS DE USO existentes en las instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria.

SIMBOLOGIA	
CLAVE DE COLOR	TIPO DE USO
■	Deporte (D)
■	Oficina (O)
■	Industria (I)
■	Abasto (A)
■	Salud (S)
■	Comercio (C)
■	Canchas deportivas (PC)
□	Andador descubierto (PE)
■	Andador cubierto (PE)
□	Estacionamiento (PE)

Como parte de la valuación catastral, el 8% del valor de construcción es tomado en cuenta como el valor de las instalaciones especiales y elementos accesorios existentes, a pesar de que no se obtiene el valor particular de cada instalación, es importante conocer con que cuenta cada inmueble para su correcto funcionamiento. A continuación se enlistan las instalaciones especiales y elementos accesorios de la Alberca Olímpica Universitaria.

Descripción instalación especial	Cantidad I.E.
Sistema hidroneumático	1
Subestación eléctrica	1
Intercomunicación	1
Equipo contra incendio	1
Equipo de seguridad y CCTV	3
Caldera de vapor 200HP	2
Celdas solares	1
Tanque de purgas	1
Tanque de condensado	1
Bomba	2
Tanque de filtrado (1,000 a 3,000)	1
Clorificador	1
Tanque gas-cloro. Peso bruto 1,564Kg	3
Calentadores	4
Calentador para gas tipo boiler	1
Calentador para gas	2
Tanque de residuo 1,000 Lt	1
Filtrado menor	1
Descripción elemento accesorio	Cantidad E.A.
Planta de luz de emergencia	1
Portón eléctrico	1
Equipo de bombeo	10
Gas estacionario 5,000 Lt	4

CAPITULO VII | AVALÚO CATASTRAL

A. IDENTIFICACIÓN			
A.1	NÚMERO DE AVALÚO 0 0 1	A.3	CLAVE VALUADOR Arq.Virginia Romero Olguín
A.2	FECHA DE AVALÚO abr-15	A.4	CLAVE SOCIEDAD 0 0 1
B.1 SOLICITANTE			
B.1.1	APELLIDO PATERNO Programa Único de Especializaciones en Arquitectura	B.1.5	No. INT. s/n
B.1.2	APELLIDO MATERNO Facultad de Arquitectura	B.1.6	No. EXT. s/n
B.1.3	NOMBRE (S) UNAM	B.1.7	COLONIA Ciudad Universitaria
B.1.4	CALLE Circuito interior	B.1.8	CÓDIGO POSTAL 04510
		B.1.9	DELEGACIÓN Coyoacán
B.2 PROPIETARIO			
B.2.1	APELLIDO PATERNO UNAM	B.2.5	No. INT. s/n
B.2.2	APELLIDO MATERNO UNAM	B.2.6	No. EXT. s/n
B.2.3	NOMBRE (S) UNAM	B.2.7	COLONIA Ciudad Universitaria
B.2.4	CALLE Circuito interior	B.2.8	CÓDIGO POSTAL 04510
		B.2.9	DELEGACIÓN Coyoacán
B.3 INMUEBLE QUE SE VALÚA			
B.3.1	CALLE Circuito interior	B.3.8	CÓDIGO POSTAL 04510
B.3.2	No. INTERIOR s/n	B.3.9	DELEGACIÓN Coyoacán
B.3.3	No. EXTERIOR s/n	B.3.10	CUENTA CATASTRAL
B.3.4	MANZANA 753	B.3.10.1	Región 159
B.3.5	LOTE 1	B.3.10.2	Manzana 753
B.3.6	EDIFICIO Alberca Olímpica	B.3.10.3	Lote 1
B.3.7	COLONIA Ciudad Universitaria	B.3.10.4	Localidad 0 9
		B.3.10.5	Dígito verificador
		B.3.11	CUENTA DE AGUA -
B.4	PROPÓSITO DEL AVALÚO Exensión de pago de impuestos		
B.5	OBJETO DEL AVALÚO Conocer el valor catastral del inmueble		
B.6	RÉGIMEN DE PROPIEDAD Propiedad privada		

C. CARACTERÍSTICAS URBANAS

C.0 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL DE LA ZONA

Ruido de vehículos en la vialidad escolar

C.3 CLASE GRAL. DEL INMUEBLE EN LA ZONA

5 MUY BUENA

C.1 CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

E: Equipamiento

C.4 DENSIDAD DE POBLACIÓN

0.55 hab/ha Alta

C.2 ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA

100%

C.5 NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA ZONA

C Medio

C.6 USO DE SUELO

C.6.1	Uso de suelo:	EA 4/50	Equipamiento y Área de conservación patrimonial
C.6.2	Área libre obligatoria:	50	
C.6.3	No. Máximo de niveles a construir:	4	
C.6.4	Coefficiente de uso de suelo:	2	

C.7 VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA

El inmueble cuenta con orientación Nor-poniente, la vialidad inmediata con la que colinda es Circuito interior de Ciudad universitaria al norte, a 323m al oriente se encuentra Av. de los Insurgentes que va de norte a sur, a 650m al norte se encuentra Eje 10 Sur-Av. Copilco que va de oriente a poniente, y a 1.25km al oriente, Av. Antonio Delfín Madrigal que va de norte a sur. Al sur colinda con las canchas de práctica de softbol.

C.8 SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

C.8.1	Red de distribución de agua potable	Abastecida en su totalidad (317 lt/hab/día)		
C.8.2	Red de recolección de aguas residuales	Con conexión al inmueble		
C.8.3	Red de drenaje de agua pluvial en la calle	Sí existe		
C.8.4	Red de drenaje de agua pluvial en la zona	Sí existe		
C.8.5	Sistema mixto (agua pluvial y residual)	Sí existe		
C.8.7	Suministro eléctrico	Red subterránea		
C.8.8	Acometida al inmueble	Sí existe		
C.8.9	Alumbrado público	Postes de luminaria cada 25m		
C.8.10	Vialidades	Concreto asfáltico		
C.8.11	Banquetas	De piedra volcánica de la zona		
C.8.12	Guarniciones	De concreto, con pintura color amarillo		
C.8.13	Nivel de infraestructura en la zona (%)	100%		
C.8.14	Gas natural	No cuenta con gas natural, cuenta con gas LP		
C.8.15	Teléfonos suministro	Red subterránea		
C.8.16	Acometida al inmueble te.	Sí existe		
C.8.17	Señalización de vías	Sí cuenta con señalización, en las avenidas y calles aledañas, así como en el Circuito interior universitario		
C.8.18	Nomenclatura de calles	No existe		
C.8.19	Distancia transporte urbano	Distancia inmediata a transporte universitario PUMABUS y taxi, a 1km metrobus C.U., a 1.5km metrobus Dr. Galvez, a 1km metro Copilco, a 1.5km metro Universidad		
C.8.20	Frecuencia transporte urbano	Continuo		
C.8.21	Distancia transporte suburbano	A 6km CETRAM Taxqueña		
C.8.22	Frecuencia transporte suburbano	Cada media hora		
C.8.23	Vigilancia	Autónoma privada		
C.8.24	Recolección de basura	Cuenta con recolección de basura diaria		
C.8.25	Templo	1	Simbología: 0 = no existe 1 = existe	
C.8.26	Mercados	1		
C.8.27	Plazas públicas	1		
C.8.28	Parques y jardines	1		
C.8.29	Escuelas	1		
C.8.30	Hospitales	1		
C.8.31	Bancos	1		
C.8.32	Estación de transporte	1		
C.8.33	Nivel de equipamiento urbano	Regional		

D. TERRENO

D.1 CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

Predio ubicado en la calle de Circuito Interior, Ciudad Universitaria, con orientación nor, entre la Clínica Médica que llega a Av. Insurgentes Sur al poniente, canchas de práctica de softbol al sur; cierra el perímetro los vestidores/gimnasio de Futbol americano al oriente.

D.2 CROQUIS MICRO LOCALIZACIÓN



D.3 CROQUIS MACRO LOCALIZACIÓN



D.4 MEDIDAS Y COLINDANCIAS

<p>D.4.1 Fuente de información legal:</p> <p>D.4.2 Colindancias</p> <p style="padding-left: 20px;">D.4.2.n.2 Orientación</p> <p style="padding-left: 20px;">D.4.2.n.3 Medida en metros</p> <p style="padding-left: 20px;">D.4.2.n.4 Descripción colindante</p>	<p>Dirección General de Obras y Conservación, UNAM. Dirección General de Patrimonio Universitario Alberca Olímpica Universitaria Planos arquitectónicos, visita de sitio</p> <p>Norte - sur</p> <p>105.14m al poniente, 245.34m al sur, 112.63m al oriente, 1,805m al sur</p> <p>Colinda al norte con Circuito Interior Universitario, cruzando se encuentra la facultad de Arquitectura. Al sur con canchas de práctica de softbol, al oriente con los vestidores/gimnasio de futbol americano y al poniente con la Clínica Médica y Kinder.</p>
---	--

D.5 SUPERFICIE DEL TERRENO

D.5.n.2	Superficie fracción n1	27,439.52 m ²
D.5.n.8	Clave de área de valor, corredor o enclave	A040237
D.5.n.11	Valor de la fracción n	\$ 3,805.76 /m ²
D.5.n.12	Valor catastral de tierra aplicable a la fracción	\$ 104,428,227.64

D.6 INDIVISO
100%

D.10 SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES

-

D.7 TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN

Con pendiente variable

D.11 SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO

27,439.52 m²

D.8 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS

Terreno con vista a calle superior y a equipamiento (Facultad de Arquitectura y Anexo de la Facultad de Ingeniería)

D.12 VALOR TOTAL DEL TERRENO

\$ 104,428,227.64

D.9 DENSIDAD HABITACIONAL

Flotante

D.13 VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL

\$ 104,428,227.64

E. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**E.1 USO ACTUAL**

Alberca olímpica universitaria y de prácticas, con estacionamiento y locales comerciales

E.2 TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

* 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. (Normas de aplicación de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, diciembre 2014. Pág.107)

CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Descripción	Clave de uso	No. Niveles tipo	Clave rango de niveles	Puntaje de clasificación	Clase	Edad (años)	Vida útil total del tipo	Vida útil remanente
I	Deportes	D	1	0 2	67	3	61	70	9
II	Oficina	O	1	0 2	72	2	61	60	0
III	Industria	I	2	0 2	102	4	61	70	9
IV	Abasto	A	1	0 2	42	2	61	20	0
V	Canchas deportivas	PC	0	0 1	0	ÚNICA	61	0	0
VI	Andador descubierto	PE	0	0 1	0	ÚNICA	61	0	0
VII	Jardín	J	0	0 1	0	ÚNICA	61	0	0
VIII	Salud	S	1	0 2	78	3	61	70	9
IX	Comercio	C	1	0 2	0	1	30	30	0
X	Estacionamiento	PE	1	0 2	0	0	30	60	30
XI	Andador descubierto	PE	0	0 1	0	ÚNICA	61	60	0
XII	Andador cubierto	PE	1	0 2	0	ÚNICA	2	60	58

Tipo	Clave de conservación	Superficie m²	Valor unitario catastral	Depreciación por edad
I	NO	6,525.62 m²	\$ 4,219.02	0.6
II	NO	211.68 m²	\$ 3,145.82	0.6
III	BU	768.91 m²	\$ 2,881.50	0.6
IV	NO	207.73 m²	\$ 1,627.68	0.6
V	BU	1,618.11 m²	\$ 155.16	no aplica
VI	NO	2,022.76 m²	\$ 311.85	no aplica
VII	BU	6,917.25 m²	\$ 193.95	no aplica
VIII	NO	103.44 m²	\$ 2,607.32	0.6
IX	NO	14.40 m²	\$ 1,395.25	0.7
X	NO	6,052.63 m²	\$ 311.85	no aplica
XI	NO	1,772.21 m²	\$ 311.85	no aplica
XII	NO	842.29 m²	\$ 311.85	no aplica

Superficie total de las construcciones privativas

27,057.03 m²**E.3 VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO DEL INMUEBLE**

41.67

E.4 EDAD PROMEDIO DEL INMUEBLE

51

E.5 VIDA ÚTIL REMANENTE PROMEDIO DEL INMUEBLE

23

F. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN**I Deportes****OBRA NEGRA**

F.1.1	Cimentación	Zapatas aisladas, de piedra volcánica
F.1.2	Estructura	Losas y trabes de concreto apoyadas en columnas de concreto armado
F.1.3	Muros	Muros colindantes o con vista al exterior, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor, en zonas interiores muros de tabicón, con castillos de concreto armado, y muros de tabique vidriado aparente
F.1.4	Entrepisos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.5	Techos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.6	Azoteas	Con relleno para dar pendiente e impermeabilizante de membrana asfáltica
F.1.7	Bardas	De piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	De yeso acabado fino con pintura de color en zona de vestidores
F.2.2	Plafones	No cuenta con plafón
F.2.3	Lambrines	En regaderas loseta cerámica de 20x20cm a 2.00m de altura
F.2.4	Pisos	En área de acceso loseta cerámica de 20x20cm y 10x20cm
F.2.5	Zoclos	De loseta cerámica, de 10cm de alto
F.2.6	Escaleras	En zona de gradas, de concreto armado. En vestidores de hombres existe una rampa de concreto armado, acabado pulido.
F.2.7	Pintura	Pintura acrílica color beige en zona de vestidores y sanitarios
F.2.8	Recubrimiento especial	No cuenta con recubrimientos especiales

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	Puertas de tambor de madera de pino, enchapada con triplay de pino de 6mm acabado con esmalte
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	Muebles tipo "A" económica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	Tubería oculta de cobre y tubería aparente galvanizada
F.4.3	Ramaleos sanitarios	De fierro fundido y registros de tabique.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Puertas de vestidores con marco de perfiles metálicos, recubiertos con lámina de acero. En zona de vestidores (bajo gradas) reja de perfiles cuadrados de 2"x3". Barandales en rampas y gradas de perfiles de acero. Barandal tubular de 2" alrededor de gradas y desniveles.
F.5.2	Ventanería	No hay ventanería metálica

VIDRERIA

Vitrobloc en zona de gimnasio de pesas, plástico en ventanas de vestidores de mujeres

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente: concreto, tabique vidriado y basamento de piedra volcánica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Zapatas aisladas, de piedra volcánica. Cadenas de desplante para muros divisorios.
F.1.2	Estructura	Losas y trabes de concreto apoyadas en columnas circulares de concreto armado
F.1.3	Muros	De tabique, con castillos de concreto armado
F.1.4	Entrepisos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.5	Techos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.6	Azoteas	Con relleno para dar pendiente e impermeabilizante de membrana asfáltica
F.1.7	Bardas	No existen bardas, ya que se encuentra en un primer nivel

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	De yeso acabado fino y pintura color blanco ó solo pintura color blanco
F.2.2	Plafones	No cuenta con plafón
F.2.3	Lambrines	No cuenta con lambrín
F.2.4	Pisos	Loseta cerámica en módulos de 30x30cm color beige
F.2.5	Zoclos	Banda de pvc con acabado color negro
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Pintura acrílica acabado satinado color blanco
F.2.8	Recubrimient o especial	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	Abatible de tambor de madera de pino, enchapada con triplay de pino de 6mm acabado con esmalte
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	Muebles tipo "A" económica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	Tubería oculta de cobre y tubería aparente galvanizada
F.4.3	Ramaleos sanitarios	Probablemente de fierro fundido y registros de tabique.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Puerta exteriores con marco de ángulos metálicos, protección de retícula rectangular a base cuadrados de 5/16", en todo alrededor de las fachada y de piso a techo.
F.5.2	Ventanería	De marco de ángulos metálicos.

VIDRIERIA

Vidrio fijo templado claro de 6mm de espesor en módulos de 1.20m aproximadamente. Ventanas tipo louver abatible desde nivel de piso a 90cm de altura de vidrio templado claro de 6mm.

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente de herrería y vidrio

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Zapatatas aisladas, de piedra volcánica
F.1.2	Estructura	Losas y trabes de concreto apoyadas en columnas de concreto armado
F.1.3	Muros	Muros colindantes o con vista al exterior, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor, en zonas interiores muros de tabique aparente vidriado de 12x15x5cm, con castillos de concreto
F.1.4	Entrepisos	Losa de concreto armado con altura de hasta 10m y claros de hasta 8.00m
F.1.5	Techos	Losa de concreto armado con altura de hasta 10m y claros de hasta 8.00m
F.1.6	Azoteas	Con relleno para dar pendiente e impermeabilizante de membrana asfáltica
F.1.7	Bardas	De piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	Sin aplanado, todos los muros y losas son de material aparente con acabado de pintura epóxica
F.2.2	Plafones	Losa de concreto aparente, con acabado en pintura epóxica color blanco
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	Firme de concreto pulido, en zonas planas, y piso cerámico en rampa; ambos con acabado de pintura epóxica color gris, amarillo y rojo
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	Rampa de concreto armado con piso cerámico con retícula de 10x10cm, con acabado de pintura epóxica
F.2.7	Pintura	Epóxica color gris, amarillo y rojo
F.2.8	Recubrimiento especial	Ninguno.

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	En zona de lockers, abatible de tambor de madera de pino, enchapada con triplay de pino de 6mm acabado con esmalte color blanco o azul.
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No existe
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	Tuberías aparentes de fierro galvanizado
F.4.3	Ramaleos sanitarios	De fierro fundido y registros de tabique.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Tubería aparente con luminarias interior tipo industrial

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Puertas con marco de perfiles metálicos, recubiertos con lámina de acero galvanizada y pintura epóxica. Como continuación de muros divisorios para curbir la altura, reja galvanizada con pintura epóxica
F.5.2	Ventanería	Protección con reja galvanizada y marco de ángulos de acero.

VIDRIERIA

Vano de 1.40x1.40m con Vitroblock

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente, basamento de piedra volcánica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación:	Zapatatas aisladas, de piedra volcánica
F.1.2	Estructura:	Losas y trabes de concreto apoyadas en columnas de concreto armado
F.1.3	Muros:	Muros colindantes o con vista al exterior, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor, en zonas interiores muros de tabique aparente de 12x15x5cm, con castillos
F.1.4	Entrepisos:	Losa de concreto armado en claros de 3.00 hasta 5.00m
F.1.5	Techos:	Losa de concreto armado en claros de 3.00 hasta 5.00m
F.1.6	Azoteas:	Con relleno para dar pendiente e impermeabilizante de membrana asfáltica
F.1.7	Bardas:	No aplica

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados:	De yeso acabado fino y pintura color blanco ó solo pintura color blanco
F.2.2	Plafones:	No cuenta con plafón
F.2.3	Lambrines:	No cuenta con lambrín
F.2.4	Pisos:	Loseta cerámica en módulos de 30x30cm color beige
F.2.5	Zoclos:	Banda de pvc con acabado color negro
F.2.6	Escaleras:	No existe
F.2.7	Pintura:	Pintura acrílica acabado satinado color blanco
F.2.8	Recubrimientos especiales:	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores:	De tambor de madera de pino, enchapada con triplay de pino de 6mm acabado con esmalte
F.3.2	Guardarropas:	No aplica
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No aplica

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño:	No aplica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos:	No aplica
F.4.3	Ramaleos sanitarios:	No aplica
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado:	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería:	Para puertas exteriores, marco de perfiles metálicos, recubiertos con lámina de acero galvanizada y pintura epóxica.
F.5.2	Ventanería:	Protección con reja galvanizada y marco de ángulos de acero.

VIDRERÍA

En fachada interior hacia alberca, vanos de vitrobloc de piso a 1.50m de alto

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente, muros de tabique vidriado o muros de piedra volcánica, según sea el caso.

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Firme de concreto armado, sobre tierra mejorada
F.1.2	Estructura	No aplica
F.1.3	Muros	No existe
F.1.4	Entrepisos	No aplica
F.1.5	Techos	No aplica
F.1.6	Azoteas	No aplica
F.1.7	Bardas	Aparente, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor y 1.20m de alto

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	En cancha de volibol y basquet, pintura acrílica antiderrapante. En volibol de playa, cama de arena tipo playa
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Pintura epóxica, acabado mate
F.2.8	Recubrimientos especiales	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No aplica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	No aplica
F.4.3	Ramaleos sanitarios	De fierro fundido y registros de tabique.
F.16	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Postes de luz con reflectores

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Reja a base de perfiles de sección cuadrada de 2.50m de alto
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente.

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Firme de concreto armado, sobre tierra mejorada
F.1.2	Estructura	No aplica
F.1.3	Muros	No existe
F.1.4	Entrepisos	No aplica
F.1.5	Techos	No aplica
F.1.6	Azoteas	No aplica
F.1.7	Bardas	Aparente, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor y 1.20m de alto

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	Al interior de las instalaciones lajas de tabique, sección rectangular en módulos de 10x20cm con barniz. En puentes peatonales entre albercas laja de piedra sección irregular con barniz. Andador peatonal entre estacionamiento y alberca con firme de concreto acabado pulido con rajueado de piedra volcánica
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Barniz repelente de agua para piso alrededor de alberca.
F.2.8	Recubrimientos especiales	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No aplica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	Tuberías de fierro galvanizado
F.4.3	Ramaleos sanitarios	De fierro fundido y registros de tabique.
F.16	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Postes de luz con reflectores

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Reja a base de perfiles de sección cuadrada de 2.50m de alto
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

No aplica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Tierra mejorada para césped y vegetación
F.1.2	Estructura	No aplica
F.1.3	Muros	No aplica
F.1.4	Entrepisos	No aplica
F.1.5	Techos	No aplica
F.1.6	Azoteas	No aplica
F.1.7	Bardas	Aparente, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor y 1.20m de alto

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	Vegetación a base de césped, arbustos y árboles de 2m de hasta 15m de altura
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Barniz repelente de agua para piso alrededor de alberca.
F.2.8	Recubrimientos especiales	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No aplica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	No aplica
F.4.3	Ramaleos sanitarios	De fierro fundido y registros de tabique.
F.16	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Postes de luz con reflectores

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Reja a base de perfiles de sección cuadrada de 2.50m de alto
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERÍA

No existe

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

No aplica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Zapatatas aisladas, de piedra volcánica
F.1.2	Estructura	Losas y trabes de concreto apoyadas en columnas circulares de concreto armado
F.1.3	Muros	De tabique, con castillos de concreto armado
F.1.4	Entrepisos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.5	Techos	Losa de concreto armado en claros de hasta 6.00m
F.1.6	Azoteas	Con relleno para dar pendiente e impermeabilizante de membrana asfáltica
F.1.7	Bardas	No existen bardas, ya que se encuentra en un primer nivel

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	De yeso acabado fino y pintura color blanco ó solo pintura color blanco
F.2.2	Plafones	No cuenta con plafón
F.2.3	Lambrines	No cuenta con lambrín
F.2.4	Pisos	Loseta cerámica en módulos de 30x30cm color beige
F.2.5	Zoclos	Banda de pvc con acabado color negro
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Pintura acrílica acabado satinado color blanco
F.2.8	Recubrimiento especial	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	Abatible de tambor de madera de pino, enchapada con triplay de pino de 6mm acabado con esmalte
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Muebles empotrados o fijos	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	Muebles tipo "A" económica
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	Tubería oculta de cobre y tubería aparente galvanizada
F.4.3	Ramaleos sanitarios	Probablemente de fierro fundido y registros de tabique.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	Puerta exteriores con marco de ángulos metálicos, protección de retícula rectangular a base cuadrados de 5/16", en todo alrededor de las fachada y de piso a techo.
F.5.2	Ventanería	De marco de ángulos metálicos.

VIDRIERIA

Vidrio fijo templado claro de 6mm de espesor en módulos de 1.20m aproximadamente. Ventanas tipo louver abatible desde nivel de piso a 90cm de altura de vidrio templado claro de 6mm.

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

En material aparente de herrería y vidrio

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación:	No aplica
F.1.2	Estructura:	Métalica, de perfiles tubulares
F.1.3	Muros:	No aplica
F.1.4	Entrepisos:	Bastidores tubulares en claros menores a 2m
F.1.5	Techos:	Cubierta de lámina galvanizada con pintura vinílica
F.1.6	Azoteas:	No aplica
F.1.7	Bardas:	No aplica

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados:	No existe
F.2.2	Plafones:	No existe
F.2.3	Lambrines:	No existe
F.2.4	Pisos:	Lámina de acero antiderrapante galvanizada
F.2.5	Zoclos:	No existe
F.2.6	Escaleras:	No existe
F.2.7	Pintura:	Vinílica
F.2.8	Recubrimiento especial:	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores :	No existe
F.3.2	Guardarropas:	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño:	No existe.
F.4.2	Ramaleos hidráulicos:	No existe.
F.4.3	Ramaleos sanitarios:	No existe.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado:	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería:	Puerta exteriores con bastidor tubular cubierta con lámina de acero galvanizada
F.5.2	Ventanería:	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

Cerrajería nacional, calidad media

FACHADAS

Material aparente metálico

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Firme de concreto asfáltico, sobre tierra mejorada
F.1.2	Estructura	No aplica
F.1.3	Muros	No aplica
F.1.4	Entrepisos	Tierra mejorada para colocación de asfalto
F.1.5	Techos	No aplica
F.1.6	Azoteas	No aplica
F.1.7	Bardas	No aplica

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	Capa de asfalto con pintura para delimitar cajones
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Vinilica
F.2.8	Recubrimiento especial	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Mueble empotrado o fijo:	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No existe.
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	No existe.
F.4.3	Ramaleos sanitarios	No existe.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Postes de luz en laterales

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	No existe
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

No existe

FACHADAS

No aplica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Firme de concreto armado sobre tierra mejorada
F.1.2	Estructura	No aplica
F.1.3	Muros	No existe
F.1.4	Entrepisos	No aplica
F.1.5	Techos	No aplica
F.1.6	Azoteas	No aplica
F.1.7	Bardas	Aparente, de piedra volcánica de 30cm a 50cm de espesor y 1.00m de alto

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	firme de concreto acabado pulido, escaleras de piedra volcánica
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Vinilica
F.2.8	Recubrimiento especial	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Muebles empotrados o fijos	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No existe.
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	No existe.
F.4.3	Ramaleos sanitarios	No existe.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Postes de luz en laterales

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	No existe
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

No existe

FACHADAS

No aplica

OBRA NEGRA

F.1.1	Cimentación	Probablemente zapata aislada de concreto
F.1.2	Estructura	Columnas tubulares de acero
F.1.3	Muros	No existe
F.1.4	Entrepisos	No aplica
F.1.5	Techos	Losacero, fondeada al interior
F.1.6	Azoteas	Con impermeabilizante
F.1.7	Bardas	No aplica

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

F.2.1	Aplanados	No existe
F.2.2	Plafones	No existe
F.2.3	Lambrines	No existe
F.2.4	Pisos	No existe
F.2.5	Zoclos	No existe
F.2.6	Escaleras	No existe
F.2.7	Pintura	Vinilica
F.2.8	Recubrimiento especial	Ninguno

CARPINTERÍA

F.3.1	Puertas interiores	No existe
F.3.2	Guardarropas	No existe
F.3.3	Muebles empotrados o fijos	No existe.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

F.4.1	Muebles de baño	No existe.
F.4.2	Ramaleos hidráulicos	No existe.
F.4.3	Ramaleos sanitarios	No existe.
F.1.6	Instalaciones eléctricas y alumbrado	Luminarias fluorescentes lineales tipo LED

PUERTA Y VENTANERÍA METÁLICA

F.5.1	Herrería	No existe
F.5.2	Ventanería	No existe

VIDRIERIA

No existe

CERRAJERÍA

No existe

FACHADAS

No aplica

F.9 INSTALACIONES ESPECIALES

Clave I.E.	Descripción instalación especial	Unidad I.E.	Cantidad I.E.
IE06	Sistema hidroneumático	pza	1.00
IE13	Subestación eléctrica	pza	1.00
IE14	Intercomunicación	pza	1.00
IE16	Equipo contra incendio	pza	1.00
IE17	Equipo de seguridad y CCTV	pza	3.00
IE18	Caldera de vapor 200Hp	pza	2.00
IE20	Colector solar Heliocol	pza	500.00
IE21	Tanque de purgas	pza	1.00
IE22	Tanque de condensado	pza	1.00
IE23	Bomba 60HP	pza	2.00
IE24	Tanque de filtrado (De mil a 3mil)	pza	1.00
IE25	Clarificador	pza	1.00
IE26	Tanque gas-cloro. Peso bruto 1,564Kg	pza	1.00
IE27	Calentador (mantiene agua caliente)	pza	4.00
IE28	Calentador para gas tipo boiler	pza	1.00
IE29	Calentador para gas tipo caja	pza	1.00
IE30	Tanque de residuo para gas 1,000 Lt	pza	1.00
IE31	Filtrado menor	pza	1.00
Clave E.A.	Descripción elemento accesorio	Unidad E.A.	Cantidad E.A.
EA04	Planta de luz de emergencia	pza	1.00
EA07	Portón eléctrico	pza	1.00
EA10	Bombas de calor	pza	10.00
EA11	Gas estacionario 5,000 Lt	pza	4.00
Clave O.C.	Descripción obra complementaria	Unidad O.C.	Cantidad O.C.
OC02	Rejas	m2	
OC03	Patios y andadores	m2	6,917.25
OC17	Cancha volibol playa	m2	308.00
OC18	Cancha volibol	m2	162.00
OC19	Cancha basquetbol	m2	420.00

G. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El presente avalúo se basa en la información facilitada por la Alberca Olímpica Universitaria, la Dirección General de Patrimonio Universitario y la Dirección General de Obras y Conservación de la UNAM; así como de referencias bibliográficas. Dentro de la información obtenida se encuentran los planos arquitectónicos, fotografías del inmueble e información sobre la construcción del mismo y uso de suelo. Los datos se corroboraron con la visita al inmueble.

El tipo de valor objetivo es el valor catastral del inmueble, con fines académicos, para el cual se usará el enfoque físico (de costos o directo).

El Avalúo Catastral es el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones, que la Asamblea emite en el Código Fiscal que aplique. (Gaceta Oficial del Distrito Federal).

El valor físico es el resultante del costo de reposición de la construcción existente al día de hoy, sumando el valor del terreno obtenido de el Código Financiero conforme al área de valor más el costo de las instalaciones especiales.

Los datos asentados en el presente avalúo son resultado de la visita de campo al inmueble, con el cual no es posible detectar todos los vicios que pueda presentar el inmueble. No es responsabilidad del valuador ni la empresa hacerse cargo por datos omitidos por parte del cliente que pudieran afectar el valor del inmueble.

La clasificación de las construcciones y los factores de eficiencia y deméritos utilizados se basan en el Manual de Procedimiento y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Tesorería del Distrito Federal vigente a la fecha del avalúo. La existencia física del bien valuado y sus características se constataron durante la visita de inspección realizada, no se investigó la propiedad legal del bien valuado ni la posible existencia de gravámenes del mismo.

El presente avalúo no podrá ser usado para fines distintos a los mencionados con anterioridad.

CLASES Y VIDAS TOTALES									
USO		1	2	3	4	5	6	7	CLASE
HABITACIÓN	H	40	60	70	80	90	90	90	Si la clase es del tipo "ÚNICA", no se valida
HOTELES	L	40	60	70	80	90	90	90	
DEPORTES	D	40	60	70	80	90	90	90	
COMERCIO	C	30	40	50	70	90	90	90	
OFICINAS	O	40	60	70	80	90	90	90	
SALUD	S	40	60	70	80	90	90	90	
CULTURA	Q	40	60	70	80	90	90	90	
ABASTO	A	10	20	30	40	50	50	50	
INDUSTRIA	I	30	30	50	70	90	90	90	
COMUNICACIÓN	K	40	60	70	80	90	90	90	
EDUCACIÓN	E	40	60	70	80	90	90	90	
ESTACIONAMIENTO, PATIOS Y PLAZUELAS	PE	0	0	0	0	0	0	0	
CANCHAS DEPORTIVAS	PC	0	0	0	0	0	0	0	
JARDINES	J	0	0	0	0	0	0	0	
PANTEONES	P	0	0	0	0	0	0	0	
ÚNICA	U	Si el uso es de tipo "ÚNICA", no se valida la vida útil							

J. ENFOQUE DE COSTOS**J.1 TERRENO**

Superficie del terreno

Fracción:

A	27,439.52 m ²
---	--------------------------

 Indiviso: 100.00%

No. Cuenta predial: 159-753-1	Valor: \$ 3,805.76 /m ²	No. Frentes: 1
No. Cuenta de agua: No aplica	Clasif. zona: 3 Media	U. rentable: 1
Área de valor: A040237	Uso del suelo: EA 4/50	Lote tipo: No aplica

* El lote tipo no aplica, ya que Ciudad Universitaria al ser circuito escolar no tiene una delimitación establecida en m², y es una zona distinta dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Coyoacán.

Fracción	FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	FRe
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario \$/m ²	Coefficiente Fre	Valor unitario resultante	Valor Parcial
A	27,439.52	3,805.76	1.00	\$ 3,805.76	\$ 104,428,227.64

Valor total del terreno	\$ 104,428,227.64
--------------------------------	--------------------------

J.2 CONSTRUCCIONES**CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS**

Tipo	Descripción	Clave de uso	Clase	Vida total	Edad (años)	Vida U.Rem.	F.Ed.	F.Co.	F.Re.
I	Deportes	D	3	70	61	9	0.6	1	0.6
II	Oficina	O	2	60	61	60	0.6	1	0.6
III	Industria	I	4	70	61	70	0.6	1	0.6
IV	Abasto	A	2	20	61	20	0.6	1	0.6
V	Canchas deportivas	PC	ÚNICA	0	61	0	no aplica	1	1
VI	Andador descubierto	PE	ÚNICA	0	61	0	no aplica	1	1
VII	Jardín	J	ÚNICA	0	61	0	no aplica	1	1
VIII	Salud	S	3	70	61	70	0.6	1	0.6
IX	Comercio	C	1	30	30	30	0.7	1	0.7
X	Estacionamiento	PE	0	60	30	60	no aplica	1	1
XI	Andador descubierto	PE	ÚNICA	60	61	60	no aplica	1	1
XII	Andador cubierto	PE	ÚNICA	60	2	60	no aplica	1	1

Tipo	Superficie m ²	V.U.R. nuevo \$ / m ²	Demérito %	V.U.R. \$/m ²	Valor Parcial
I	6,525.62 m ²	\$ 4,219.02	40%	\$ 1,687.61	\$ 11,012,688.52
II	211.68 m ²	\$ 3,145.82	40%	\$ 1,258.33	\$ 3,958,473.39
III	768.91 m ²	\$ 2,881.50	40%	\$ 1,152.60	\$ 3,321,216.90
IV	207.73 m ²	\$ 1,627.68	40%	\$ 651.07	\$ 1,059,736.87
V	1,618.11 m ²	\$ 155.16	0%	\$ 155.16	\$ 24,074.63
VI	2,022.76 m ²	\$ 311.85	0%	\$ 311.85	\$ 97,250.42
VII	6,917.25 m ²	\$ 193.95	0%	\$ 193.95	\$ 37,616.60
VIII	103.44 m ²	\$ 2,607.32	40%	\$ 1,042.93	\$ 2,719,247.03
IX	14.40 m ²	\$ 1,395.25	30%	\$ 418.58	\$ 6,027.48
X	6,052.63 m ²	\$ 311.85	0%	\$ 311.85	\$ 1,887,512.67
XI	1,772.21 m ²	\$ 311.85	0%	\$ 311.85	\$ 552,663.69
XII	842.29 m ²	\$ 311.85	0%	\$ 311.85	\$ 262,668.14

Superficie total de las construcciones privativas
--

27,057.03 m²

Valor total de las construcciones privativas

\$ 24,939,176.33

J.4

INSTALACIONES ESPECIALES

* Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, al valor resultante de la suma del valor del terreno más las construcciones, se le incrementará el 8%.

Valor del terreno + Valor de las construcciones	\$	129,367,403.97
---	----	----------------

Instalaciones especiales	8%	del total	\$	10,349,392.32
---------------------------------	----	-----------	----	----------------------

N. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

RESUMEN DE VALORES DEL ENFOQUE FÍSICO		
Valor del terreno	\$	104,428,227.64
Valor neto de las construcciones	\$	24,939,176.33
Valor neto de las instalaciones	\$	10,349,392.32
IMPORTE TOTAL VALOR CATASTRAL	\$	139,716,796.29

O. VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

El valor catastral estimado del inmueble, en números redondos es de:

Ciento treinta y nueve millones, setecientos dieciseis mil, ochocientos pesos 00/100 M.N.
\$ 139,716,800.00

Q. ANEXO FOTOGRÁFICO

CUENTA CATASTRAL

Región	159	Lote	1
Manzana	753	Localidad	09

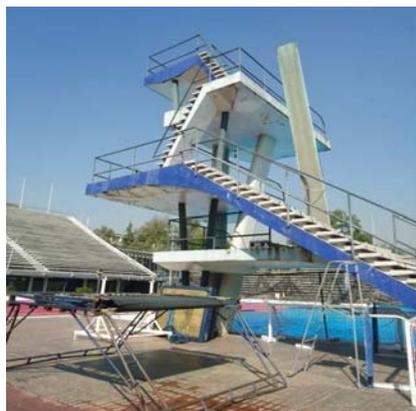
FOTOS INMUEBLE AVALÚO



Vista hacia la Alberca y gradas desde el área administrativa, nivel N.01



Vista hacia la Alberca y plataformas. Al fondo el área administrativa y vestidor de mujeres



Plataformas



Escaleras de las gradas



Acceso a las gradas



Fachada vestidor de hombres y gradas



Acceso a gimnasio de pesas

FOTOS INMUEBLE AVALÚO



Andador techado. Colinda a canchas de softbol



Gimnasio de pesas



Control para el acceso a las instalaciones de la Alberca



Acceso a vestidor de mujeres



Vista hacia la Administraciones y colectores solares



Vista del interior de la Administración.



Vista hacia la enfermería



Rampa para subir a N.01 y para bajar a área de canchas



Debajo de gradas.



Vista desde área de canchas

FOTOS INMUEBLE AVALÚO



Área de regaderas



Área de vestidores y lockers



Sanitarios



Lavabos de los sanitarios



Puente peatonal sobre alberca de enseñanza



Andador



Cancha de volibol de playa



Canchas de basquetbol



Escalinata para bajar desde vestidores hacia la Alberca



Patio interior

FOTOS INMUEBLE AVALÚO



Registros



Cestos para separación de basura



Calderas



Cuarto de máquinas



Cuarto de máquinas



Cuarto de máquinas



Cuarto eléctrico



Cilindros de gas



Filtrado menor

Q. ANEXO MATRICES DE PUNTOS

ANEXO 3 MATRIZ DE PUNTOS NO HABITACIONAL (OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y COMUNICACIONES)

ESTRUCTURA							
MUROS		ALTURA DE ENTREPISOS		CUBIERTAS		CLAROS	
Lámina y/o madera	7	Hasta 2.00m sin entrespiso	15	Lámina y/o madera	6	Con claro que libra la estructura de hasta 5.00m	6
De carga de 1 hasta 2 niveles	9	Mayor de 2.00m y hasta 2.10m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	20	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00m	9	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00m	11
De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10	Mayor de 2.10m y hasta 2.20m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	21	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00m y hasta 10.00m	11	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00m	12
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayo de 5 y hasta 10 niveles	11	Mayor de 2.20m y hasta 2.30m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	22	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00m y hasta 20.00m	13	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00m	14
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayo de 10 y hasta 15 niveles	12	Mayor de 2.30m y hasta 2.50m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	23	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00m y hasta 30.00m	14	Con claro que libra la estructura mayor de 20.00m y hasta 25.00m	15
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayo de 15 y hasta 25 niveles	13	Mayor de 2.50m y hasta 3.00m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	28	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00m y hasta 50.00m	15	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00m y hasta 30.00m	20
De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayo de 25 niveles	15	Mayor de 3.00m con o sin entrespiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	37	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00m	19	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00m	27
OFICINAS	7		23		9		11
COMERCIO	7		15		6		6
SALUD	9		28		9		11

ACABADOS							
MUROS		PISOS		FACHADAS		RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINAS	
Sin acabados	0	Firme de tierra	0	Sin acabados	0	Sin recubrimientos	0
Tabique y/o block aparente	4	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra	6	Material aparente	5	Mosaicos 20x20cm	1
Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	8	Mosaico de pasta y/o moraiso terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20x20cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x30cm	8	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	6	Azulejo de 11x11cm y/o loseta cerámica hasta 20x20cm	2
Aplanado de yeso con tirol y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	10	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o duela p parquet de madera y/o mármol hasta 30x30cm	9	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7	Loseta cerámica hasta 30x30cm y/o mármol hasta 10x30cm	3
Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	29	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30x30cm y/o mármol hasta 40x40cm y/o cantera laminada	19	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolado de concreto	11	Loseta cerámica hasta 40x40cm y/o mármol en placas hasta 30x30cm	5
Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	33	Alfombra y/o loseta cerámica mayor hasta 40x40cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito hasta 50x50cm y/o loseta de porcelanato hasta 40x40cm	37	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	15	Loseta cerámica mayor de 40x40cm y/o mármol en placas hasta 40x40cm y/o granito en placas hasta 50x50cm	8
Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas en el diseño	34	Alfombra y/o loseta cerámica mayor de 40x40cm y/o mármol mayor de 40x40cm y/o placas de granito mayores de 90x90cm y/o loseta de porcelanato de 40x40cm	45	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	19	Mármol en placas mayor a 40x40cm y/o granito en placas mayor a 50x50cm	9
OFICINAS	4		9		5		1
COMERCIO	0		6		0		0
SALUD	4		8		5		1

SERVICIOS	
MUEBLES DE BAÑOS	
W.C. de barro y/o letrina sin conexión d agua corriente	2
Muebles tipo "G"	3
Muebles tipo "H"	5
Muebles tipo "I"	11
Muebles tipo "J"	14
Muebles tipo "K"	19
Muebles tipo "L"	20
OFICINAS	3
COMERCIO	0
SALUD	3

TABLA DE PUNTOS			
CLASE	INFERIOR	SUPERIOR	
1	0	49	
2	50	76	
3	77	92	
4	93	121	
5	122	165	
6	166	207	
7	208		
		CLASE	
TOTAL DE PUNTOS		72	2
		40	1
		78	3

Q. ANEXO MATRICES DE PUNTOS

ANEXO 4 MATRIZ DE PUNTOS NO HABITACIONAL (INDUSTRIA, ABASTO Y CULTURA)

ESTRUCTURA					
MUROS Y CLAROS CORTOS		CUBIERTA Y CLAROS		ALTURA	
Columnas y vigas metálicas ligeras. Hasta 3.50m	4	Lámina. Que libran la estructura hasta 3.00m	2	Al punto más alto hasta 2.50m	2
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 3.50m y hasta 5.50m	10	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 3.00m y hasta 5.00m	7	Al punto más alto mayor de 2.50m y hasta 3.50m	6
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 5.50m y hasta 8.00m	24	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00m	15	Al punto más alto mayor de 3.50m y hasta 5.00m	14
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 8.00m y hasta 10.00m	34	Metálica ligera y lámina. Que libran la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00m	20	Al punto más alto mayor de 5.00m y hasta 6.00m	21
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 10.00m y hasta 12.00m	46	Metálica ligera y lámina o prefabricada. Que libran la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00m	24	Al punto más alto mayor de 6.00m y hasta 8.00m	28
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 12.00m y hasta 15.00m	49	Metálica ligera y lámina o pretensada. Que libran la estructura mayor de 20.00m y hasta 45.00m	26	Al punto más alto mayor de 8.00m y hasta 10.00m	29
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta. Mayor de 15.00m	51	Metálica ligera y lámina o pretensada. Que libran la estructura mayores de 45.00m	28	Al punto más alto mayor de 10.00m	30
INDUSTRIA	24		15		29
ABASTO	10		7		6

ACABADOS					
MUROS		PISOS		FACHADAS	
Sin acabados	0	Firme de concreto simple	2	Sin acabados	0
Tabique y/o block aparente	1	Firme de concreto reforzado escobillado	5	Material aparente	1
Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	2	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20x20cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10x30cm	12	Aplanado de mezcla	2
Aplanado de yeso con pasta texturizada	4	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 30x30cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 30x30cm	16	Aplanado de mezcla y pasta	5
Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	10	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 40x40cm y/o mármol hasta 40x40cm y/o cantera laminada	17	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto	9
Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	14	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 50x50cm y/o duela o parquet de madera fina y/o mármol hasta 50x50cm y/o placas de granito iguales o mayores de 50x50cm	18	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral	10
Más recubrimientos sintéticos especiales	17	Alfombra y/o loseta cerámica mayor de 50x50cm y/o mármol mayor de 50x50cm y/o placas de granito iguales o mayores 90x90cm	20	Placas de cantera labrada o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería PVC de doble cristal térmico acústico	11
INDUSTRIA	17		16		1
ABASTO	2		16		1

TABLA DE PUNTOS		
CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	0	20
2	21	50
3	51	85
4	86	117
5	118	140
6	141	152
7	153	
TOTAL DE PUNTOS	102	4
	42	2

Q. ANEXO MATRICES DE PUNTOS

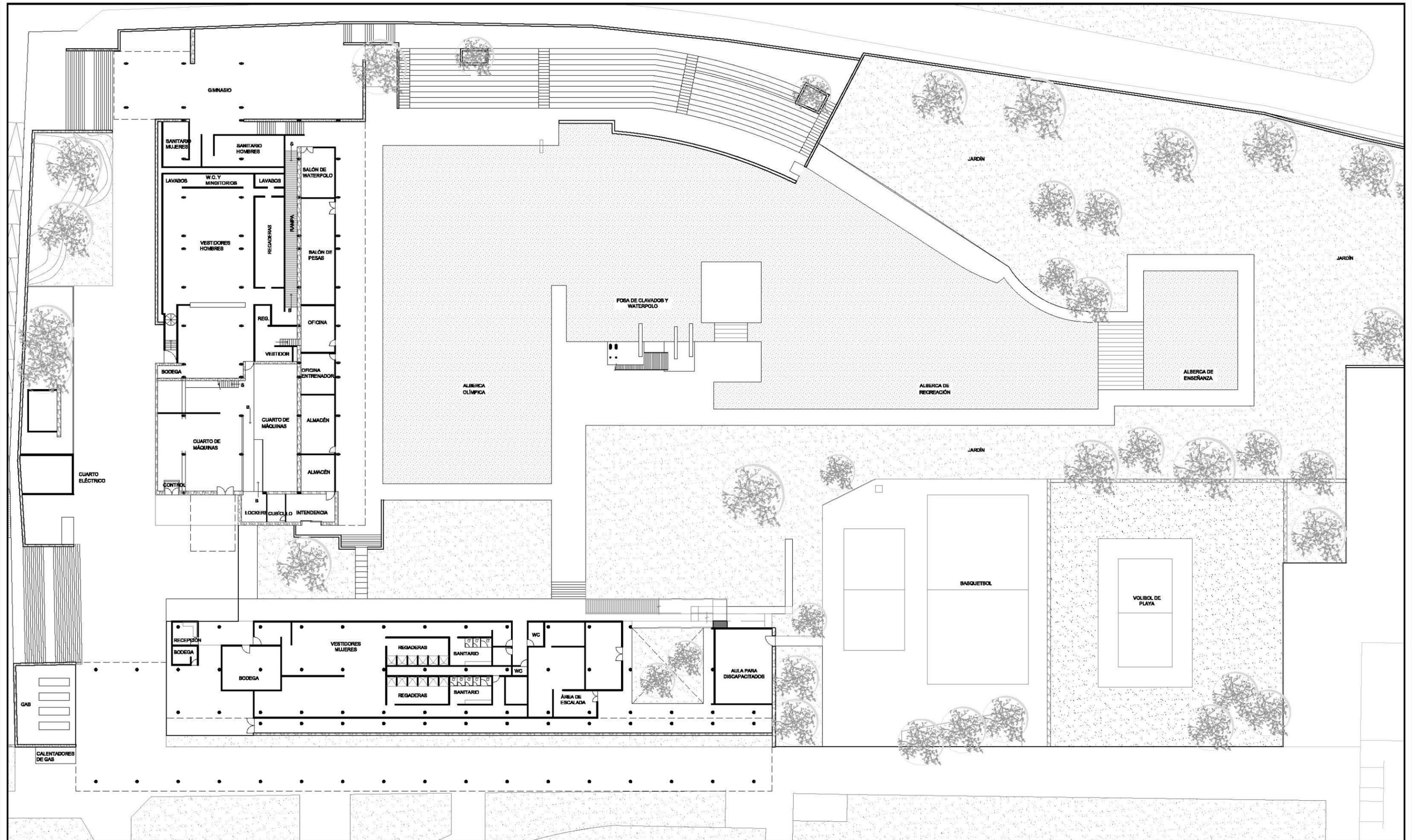
ANEXO 5 MATRIZ DE PUNTOS

NO HABITACIONAL (DEPORTES)

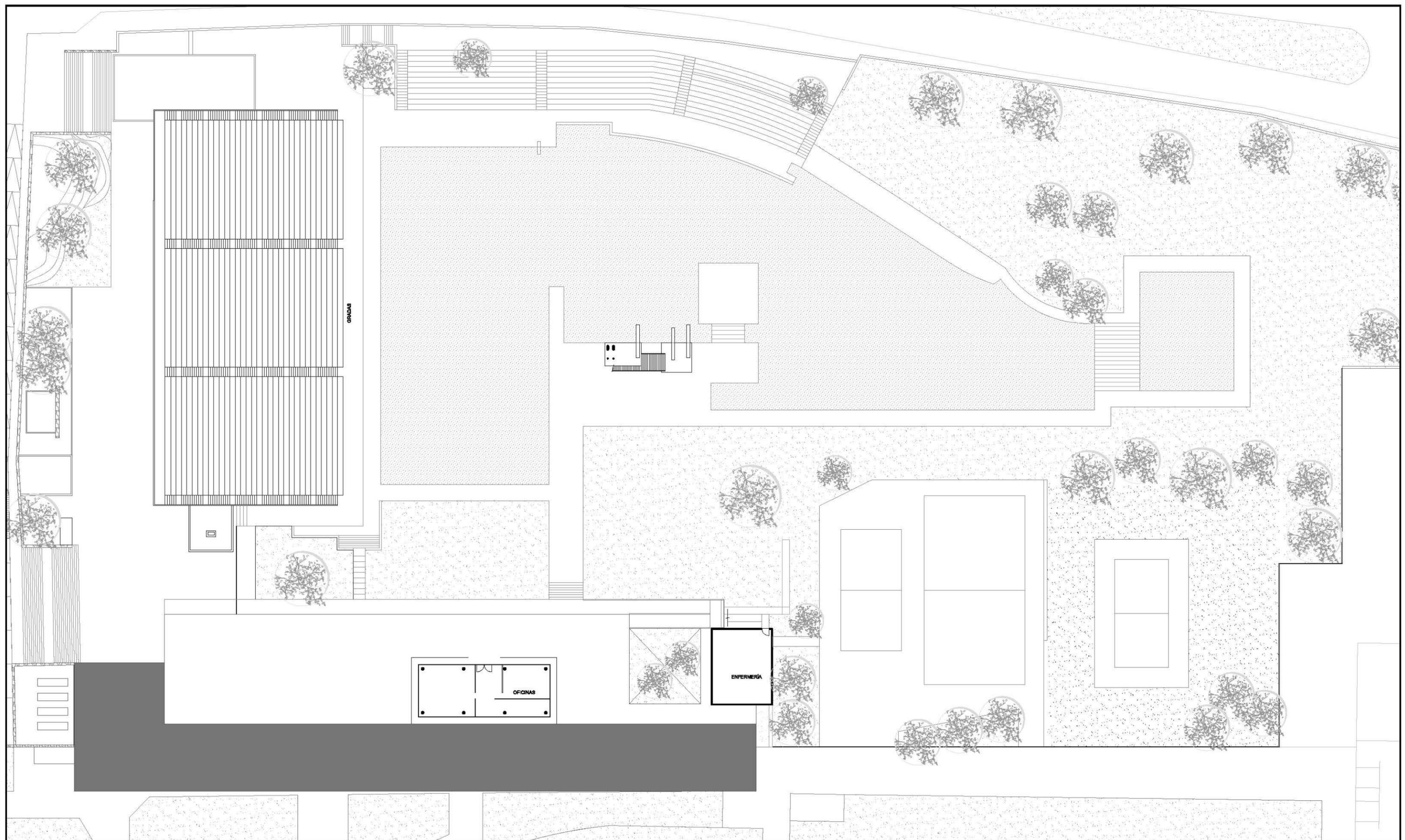
ESTRUCTURA			
TIPO DE ESTRUCTURA Y CUBIERTAS Y CLAROS O VOLADOS			
Columnas y vigas metálicas ligeras con cubierta de lámina (sin muros)	Con o sin cubierta metálica de lámina	De hasta 3.00m	8
Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayor de 3.00m y hasta 6.00m	23
Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayor de 6.00m y hasta 12.00m	53
Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos con o sin graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayor de 12.00m y hasta 20.00m	75
Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayor de 20.00m y hasta 25.00m	97
Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayor de 25.00m y hasta 35.00m	102
Marcos rígidos de concreto y/o acero mixtos formando o conteniendo graderías	Con o sin cubierta metálica de lámina y/o concreto	Mayores de 35m	106
DEPORTE			53

ACABADOS					
MUROS		PISOS		FACHADAS	
Sin acabados	0	Firme de concreto simple	2	Sin acabados	0
Tabique y/o block aparente	1	Firme de concreto reforzado escobillado	5	Material aparente	1
Aplanado de mezcla con pintura y/o yeso con pintura	2	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	12	Aplanado de mezcla	2
Pasta texturizada	4	Duela de madera de encino o similar	16	Aplanado de pasta	5
Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	10	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	17	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	9
Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	14	Recubrimientos sintéticos especializados	18	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado	10
Más recubrimientos sintéticos especiales	17	Recubrimientos sintéticos especializados	20	Placas de mármoles o granitos	11
DEPORTE	1		12		1

TABLA DE PUNTOS		
CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	0	2
2	21	35
3	36	70
4	71	117
5	118	139
6	140	149
7	150	
TOTAL DE PUNTOS		67
		CLASE
		3



PLANOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LA UNAM; ACTUALIZADOS MEDIANTE VISITA AL INMUEBLE CON PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO UNIVERSITARIO, UNAM.	VISITADOR DEL INMUEBLE: Arq. Virginia Aida Romero Olguín	NORTE: 	INMUEBLE: ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA	CONTENIDO: PLANOS ARQUITECTÓNICOS	NIVEL: PLANTA BAJA	CLAVE: 01
	FECHA DE DIBUJO: Ciclo escolar 2015-1 / 2015-2	UBICACIÓN: Circuito interior Ciudad Universitaria, UNAM	ESCALA: 1:500	ACOTACIÓN: METROS		



PLANOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LA UNAM; ACTUALIZADOS MEDIANTE VISITA AL INMUEBLE CON PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO UNIVERSITARIO, UNAM.

VISITADOR DEL INMUEBLE:
Arq. Virginia Aida Romero Olguín
FECHA DE DIBUJO:
Ciclo escolar 2015-1 / 2015-2

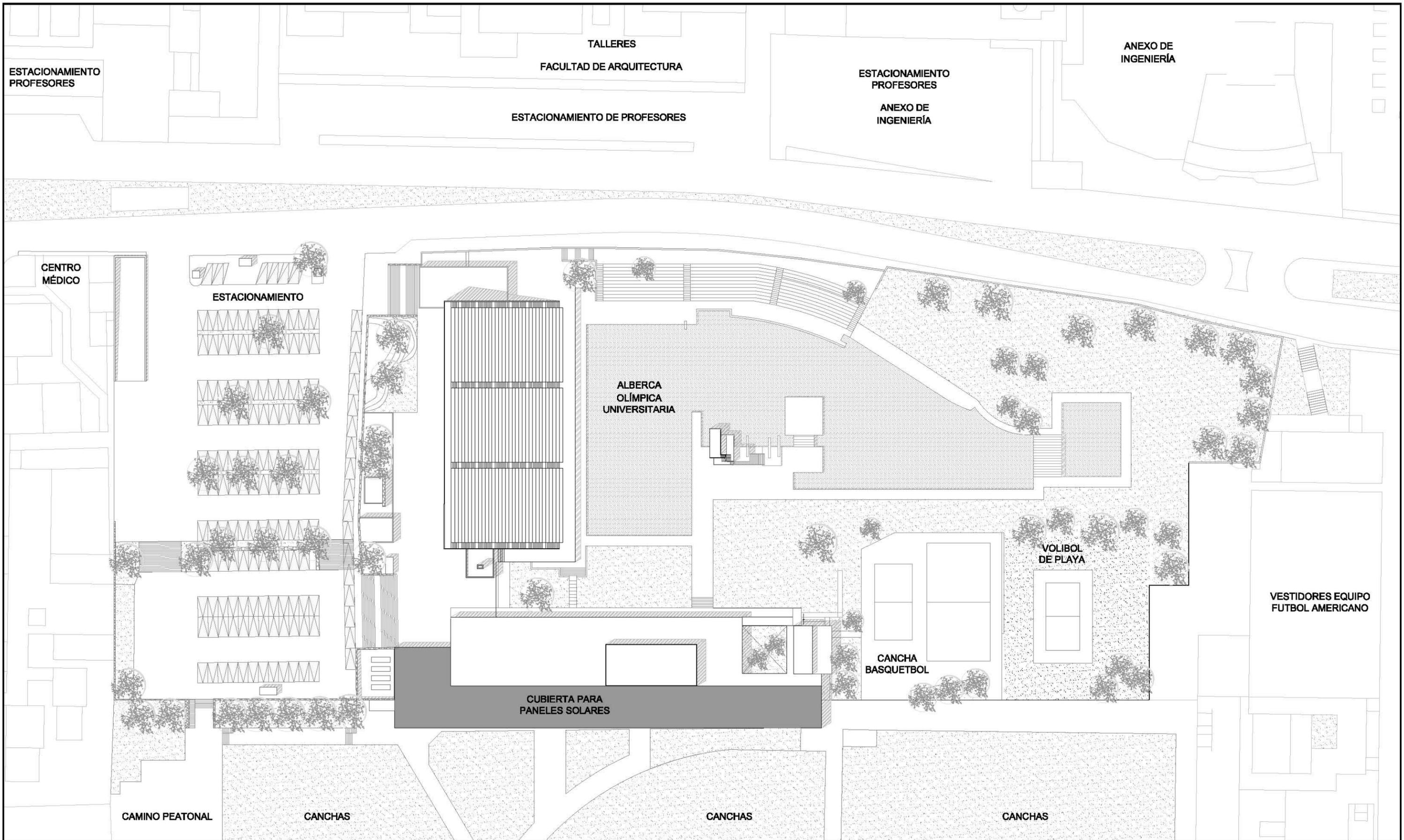


INMUEBLE:
ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA

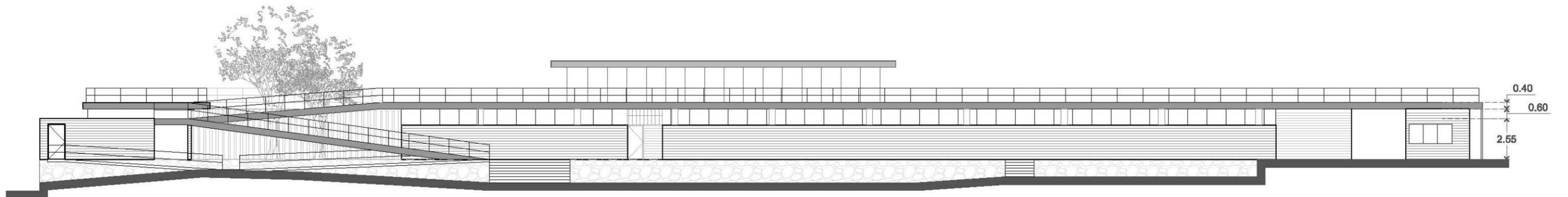
CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
UBICACIÓN:
Circuito interior Ciudad Universitaria, UNAM

NIVEL:
PLANTA ALTA
ESCALA:
1:500

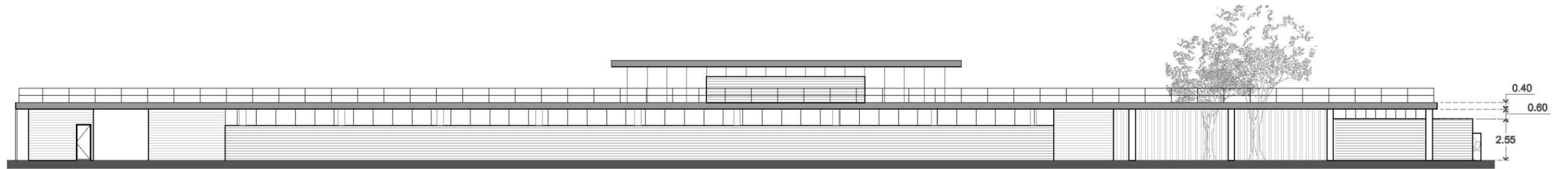
Clave:
02
ACOTACIÓN:
METROS



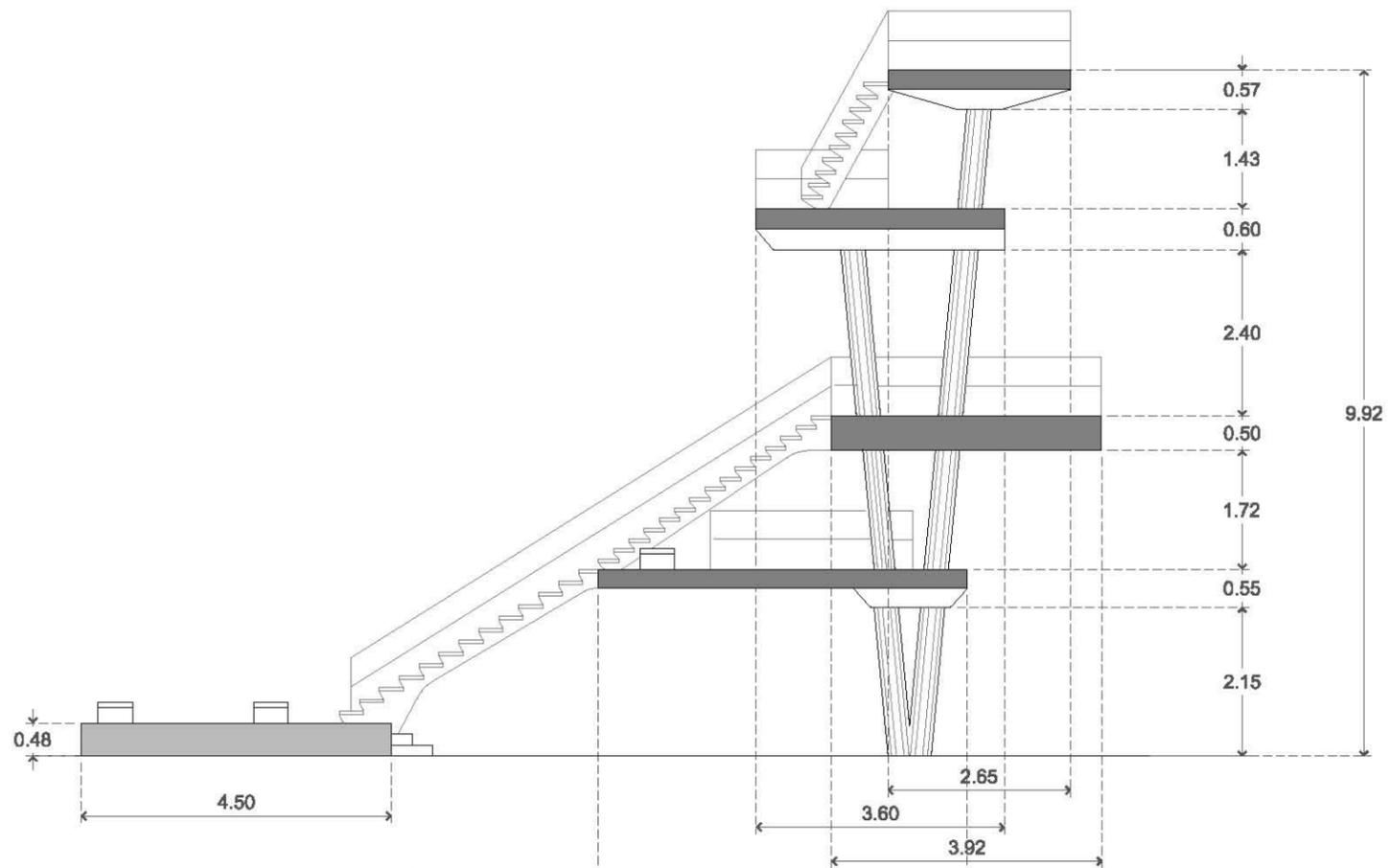
PLANOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LA UNAM; ACTUALIZADOS MEDIANTE VISITA AL INMUEBLE CON PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO UNIVERSITARIO, UNAM.	VISITADOR DEL INMUEBLE: Arq. Virginia Aida Romero Olgún	NORTE: 	INMUEBLE: ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA	CONTENIDO: PLANOS ARQUITECTÓNICOS	NIVEL: PLANTA DE CONJUNTO	Clave: 03
	FECHA DE DIBUJO: Ciclo escolar 2015-1 / 2015-2		ALBERCA OLÍMPICA UNIVERSITARIA	UBICACIÓN: Circuito interior Ciudad Universitaria, UNAM	ESCALA: 1:800	ACOTACIÓN: METROS



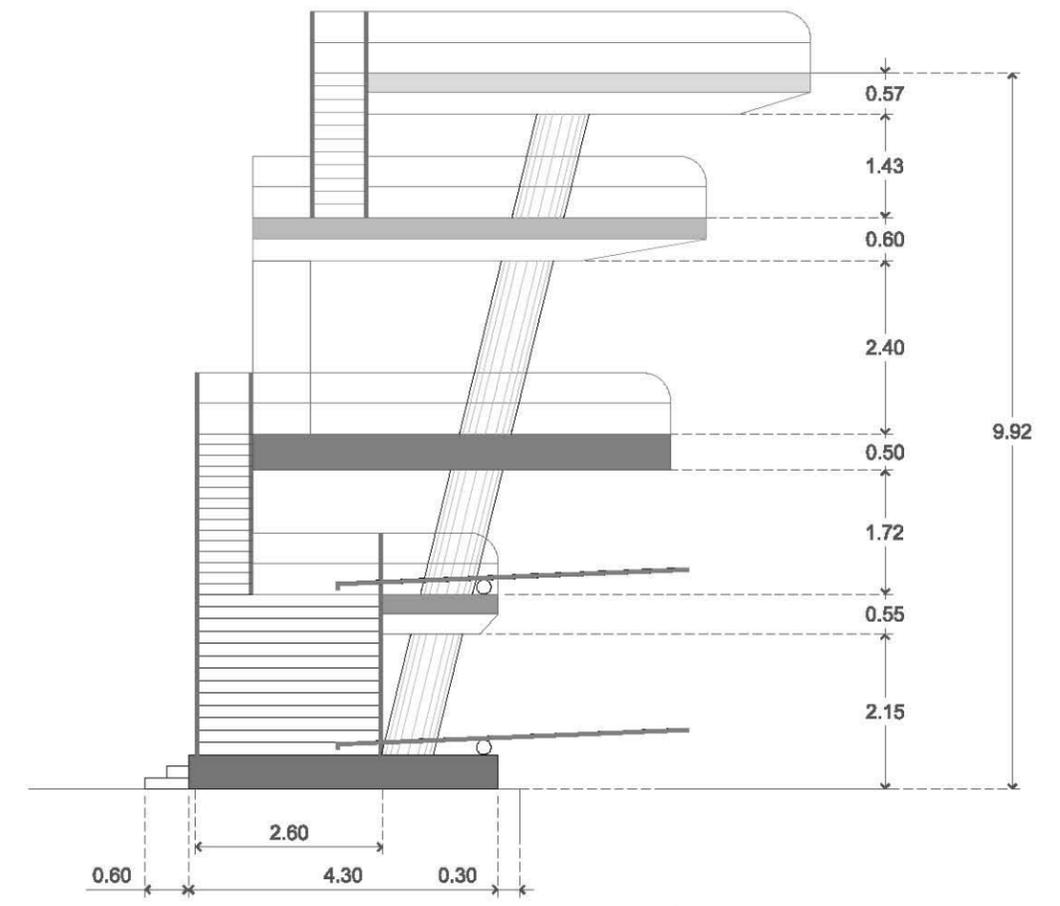
01 - FACHADA NORTE



02 - FACHADA SUR



03 - FACHADA FRONTAL DE PLATAFORMAS



04 - FACHADA LATERAL DE PLATAFORMAS

PLANOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LA UNAM; ACTUALIZADOS MEDIANTE VISITA AL INMUEBLE CON PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO UNIVERSITARIO, UNAM.

VISITADOR DEL INMUEBLE:
Arq. Virginia Aida Romero Olgún
FECHA DE DIBUJO:
Ciclo escolar 2015-1 / 2015-2

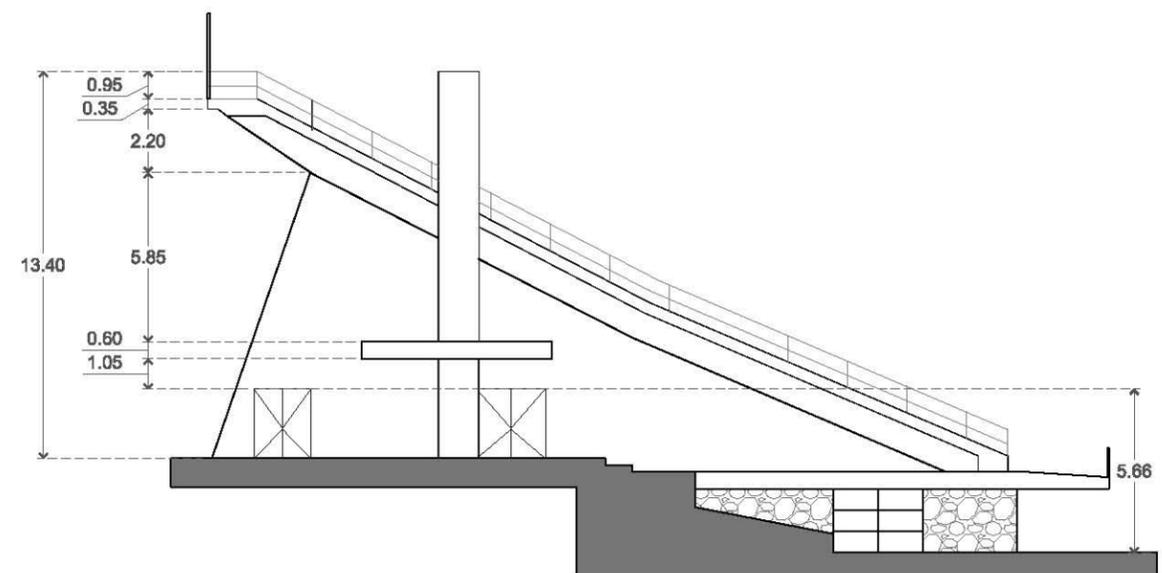
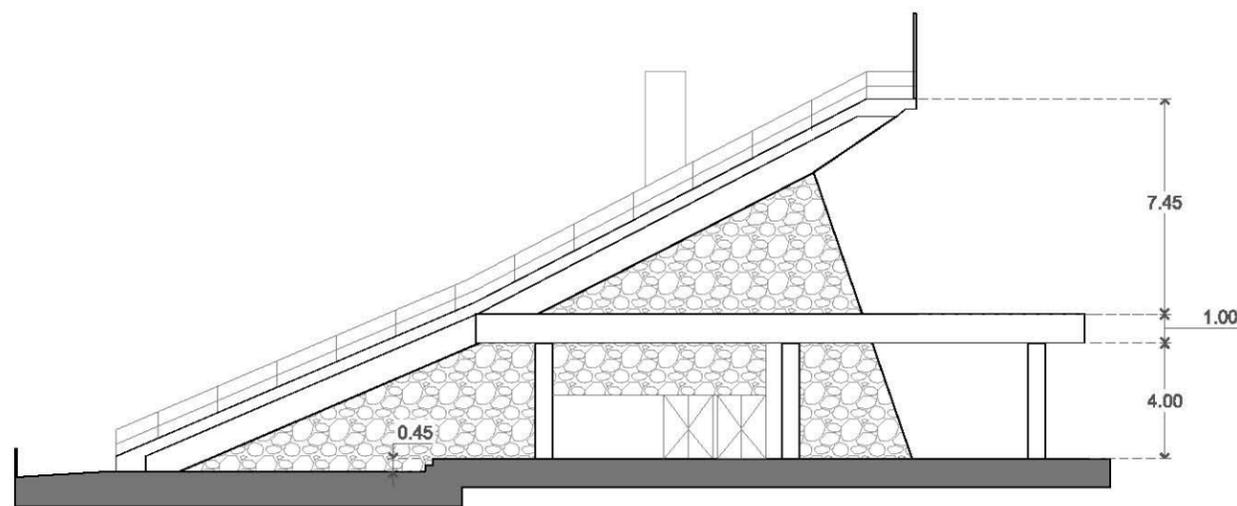
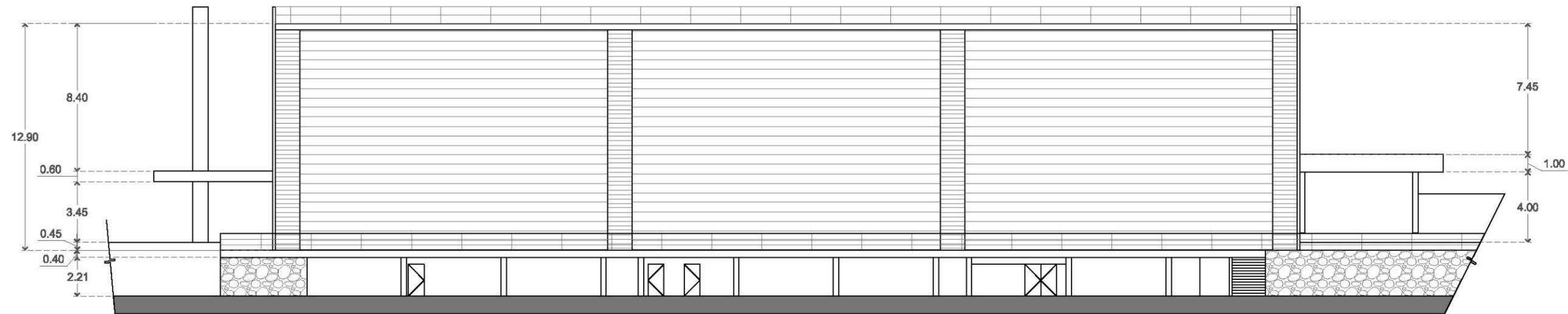
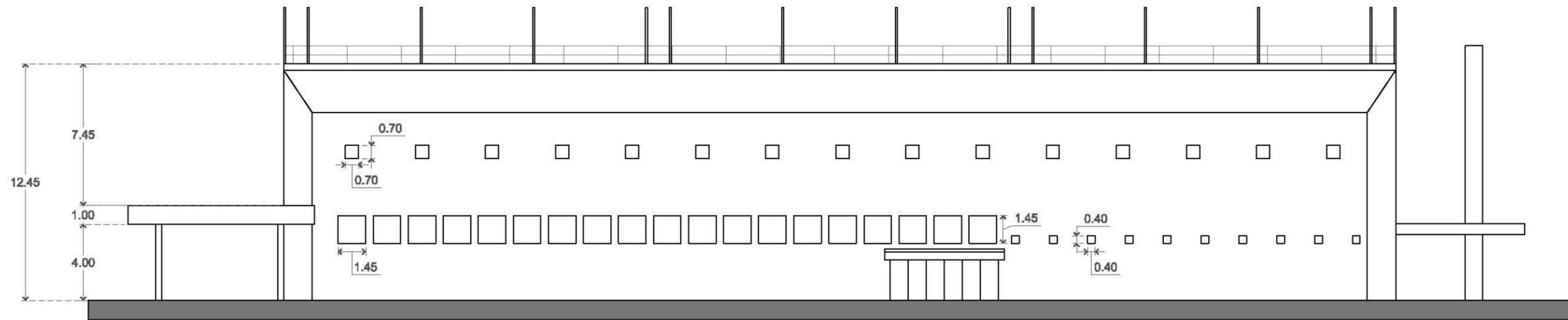


INMUEBLE:
**ALBERCA OLÍMPICA
UNIVERSITARIA**

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
UBICACIÓN:
Círculo interior Ciudad Universitaria, UNAM

NIVEL:
FACHADA NORTE Y SUR,
FACHADAS PLATAFORMAS.
ESCALA:
1:100
ACOTACIÓN:
METROS

Clave:
04



PLANOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN DE LA UNAM; ACTUALIZADOS MEDIANTE VISITA AL INMUEBLE CON PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO UNIVERSITARIO, UNAM.

VISITADOR DEL INMUEBLE:
Arq. Virginia Aida Romero Olguín
FECHA DE DIBUJO:
Ciclo escolar 2015-1 / 2015-2



INMUEBLE:
**ALBERCA OLÍMPICA
UNIVERSITARIA**

CONTENIDO:
PLANOS ARQUITECTÓNICOS
UBICACIÓN:
Círculo interior Ciudad Universitaria, UNAM

NIVEL:
ALZADOS GRADAS
ESCALA:
1:100 / 1:250
ACOTACIÓN:
METROS

Clave:
05

| CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

El hombre es un ser físico y espiritual que para el pleno desarrollo de su existencia requiere de acciones que beneficien la mejora de su cuerpo, mente y forma de relacionarse en sociedad, unas de estas acciones son la educación y el deporte, fenómeno que se relaciona con el presente trabajo.

La Universidad Nacional Autónoma de México es el centro de mayor importancia educativa en la República Mexicana. Para el desarrollo de la vida universitaria fueron instituidas las facultades, la Rectoría, las áreas administrativas, cafeterías, áreas verdes y zonas de esparcimiento, apoyando invariablemente el logro de los fines sociales e individuales que la UNAM tiene como máximo órgano educativo del país. La Universidad tiene espacios que fomentan el desarrollo intelectual, del cuerpo y espíritu de los alumnos, exalumnos, maestros y trabajadores, como lo son las áreas deportivas de las canchas de práctica para fútbol, las canchas de basquetbol, de volibol y el estadio olímpico universitario.

Uno de estos pilares en nuestra educación deportiva que brinda la Universidad, es la Alberca Olímpica, situada en el circuito principal de Ciudad Universitaria, frente a la Facultad de Arquitectura e Ingeniería, colindando al oeste con el Centro Médico y al sur con las canchas de softbol.

La Alberca Olímpica dentro del campus Ciudad Universitaria fue inaugurada en 1954, cubriendo un lapso de 61 años durante los cuales ha sido el apoyo deportivo para la evolución física y mental de varias generaciones de universitarios. En ella se han desarrollado un sinnúmero de actividades de carácter universitario y extrauniversitarios a nivel nacional e internacional como lo son los Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe, así como los Juegos Deportivos Panamericanos.

Estos antecedentes generales previos, le facilitan al valuador percibir la importancia de las instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria, a la vez que nos permiten adentrarnos a la vida universitaria y sobre todo a la labor nacional que impacta sustancialmente a la evolución de la sociedad mexicana dentro y fuera de la Capital.

La anterior consideración nos permite establecer que de acuerdo al avalúo practicado, se obtuvo como valor catastral la cantidad de **\$139, 716, 800.00 MXN** (ciento treinta y nueve millones, setecientos dieciséis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) conforme a lo establecido en el Código Fiscal del Distrito Federal, sin embargo la Universidad queda exenta del pago de dicho impuesto, ya que la Ley Orgánica de la UNAM establece que "La Universidad Nacional Autónoma de México es una corporación

pública, organismo descentralizado del Estado, dotado de plena capacidad jurídica”¹⁰ ; este valor, comparado con la función que ha desempeñado la Alberca Olímpica junto con sus instalaciones a lo largo de la historia, nulifica cualquier criterio de aplicación impositiva que pudiera sugerirse, por lo anterior se hace una recomendación basada en los criterios de uso y características físicas del inmueble,, cuya prospección era de 70 años, para que se continúe trabajando en su conservación, mantenimiento y actualización conforme a las tecnologías que vayan surgiendo, permitiendo que siga fungiendo como un área de máximo nivel deportivo. Igualmente se recomienda que se continúe impulsando el nicho deportivo para que sea un centro de atracción en beneficio de la salud física y mental de estudiantes, maestros, trabajadores, exalumnos y externos.

Durante el desarrollo del presente trabajo se observó que las características físicas de la Alberca Olímpica, principalmente los acabados y específicamente para el Uso Industria no presenta las mismas proporcionadas por las matriz de puntos del ANEXO 4 de tipo “No habitacional (industria, abasto, cultura)”, por lo que se recomienda ampliar y desarrollar más a fondo las características dentro de este uso, para poder determinar acertadamente la clase del inmueble.

Al igual que en el punto anterior, la matriz de puntos del ANEXO 5 de tipo “No habitacional (Deportes)”, que en este caso particular resulta ser el de mayor relevancia al ser en el que se desarrollan las actividades de mayor jerarquía y uso para la Alberca Olímpica Universitaria, no engloba por completo las características necesarias, por lo que se recomienda ahondar y detallar en las cualidades físicas descritas, principalmente para el tipo de una alberca.

Se considera que las instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria, a pesar de que está a 9 años de cumplir con su vida total de uso (de acuerdo a las tablas de clases y edades establecidas en el Código Fiscal del Distrito Federal vigente), con el mantenimiento adecuado puede seguir siendo un elemento funcional aún después de haber sobrepasado su vida útil. Por lo que se recomienda la realización de una tabla alterna para los inmuebles que han sobrepasado su vida útil remanente.

Actualmente existe una tabla dentro de los Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria aplicable a avalúos comerciales, donde se considera la vida mínima remanente del inmueble y que en el caso del avalúo catastral se propone que también sea aplicable, dado que debido al mantenimiento y calidad del proyecto, aún será funcional el inmueble y representará un valor económico, además del arquitectónico y social que actualmente representa. Esta actualización permitirá conocer el valor real del inmueble a la vez que beneficia al erario público con la recaudación del impuesto predial.

¹⁰ <http://www.unam.mx/acercaunam/es/organizacion/>

| CONCLUSIÓN

De lo anterior expuesto, se percibe que la aplicación del avalúo en un inmueble de las características de la Alberca Olímpica, permiten al investigador la observación, descripción y deducción de los aspectos físicos de la edificación, desde una base científica de los principios económicos del valor, de localización, ubicación, mayor y mejor uso, de crecimiento y desenvolvimiento dentro de una sociedad. Todo ello permite la entrada al mundo del valor, y se observa que se dan múltiples procesos que nos llevan a detallar una idea valuatoria, ya sea como el valor físico, el comercial, el residual o el de rentas.

A la vez que esta visión permite el desarrollo del avalúo, resalta que en su construcción se cumplieron los objetivos que lo generaron, como es la obtención de recursos económicos para el Erario Público; así mismo que para su elaboración y definición más adecuada, el valuador en el caso del Distrito Federal, debe de realizar su avalúo conforme a los lineamientos emitidos en el Código Fiscal del Distrito Federal y al Manual de lineamientos y procedimientos técnicos de Valuación Inmobiliaria vigentes.

La Alberca Olímpica de Ciudad Universitaria ha sido partícipe en la historia nacional y universitaria, forma parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a sus características arquitectónicas; además de fomentar el deporte y permitir la recreación en el ámbito universitario, cuenta con importancia a nivel tanto nacional como internacional.

Al ser parte de la Universidad Nacional Autónoma de México, queda exenta del pago del impuesto predial, sin embargo, debe hacer la declaración correspondiente para que se le otorgue dicha exención de pago, para lo cual, conforme al avalúo realizado, se establece que el valor catastral en números redondos es de:

\$139, 716, 800.00 MXN

(Ciento treinta y nueve millones, setecientos dieciséis mil, ochocientos pesos 00/100 M.N.)

En base a lo anterior y conforme al Código Fiscal del Distrito Federal vigente, se establece que impuesto predial mensual en números redondeados es de:

\$146, 225.00 MXN (Ciento cuarenta y seis mil, doscientos veinticinco pesos 00/100 M.N.).

El presente trabajo me ha permitido reforzar los conocimientos que adquirí a lo largo de mis estudios en la Especialización de Valuación Inmobiliaria, y permite la total comprensión de cómo es que las materias impartidas se comportan y participan en el proceso valuatorio, en este caso de forma específica, del avalúo catastral.

| DEFINICIONES

1. REGIÓN: Se representa en los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado. Se refiere a una demarcación del Distrito Federal, con fines de control catastral.
2. MANZANA: Se representa por los siguientes tres dígitos de la cuenta catastral, Forma parte de una región, delimitada por tres o más calles o límites semejantes.
3. COLONIA CATASTRAL: Es un segmento de territorio continuo del D.F. que se integra por manzanas o lotes, los cuales tienen asignado un valor unitario de suelo (pesos por metro cuadrado), conforme a la homogeneidad perceptible (características, exclusividad y valor comercial). Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.
4. VIDA ÚTIL: Es el período de tiempo estimado que durará una construcción, siendo utilizable para el servicio que fue diseñado.
5. VIDA ÚTIL REMANENTE: Periodo de tiempo estante para que se cumpla con la vida útil de la construcción.
6. OVICA: Oficina virtual del Catastro.

| BIBLIOGRAFÍA

- ❖ Sánchez, Pérez, Jorge Alberto. "Tesis para obtener el título de licenciado en derecho: Administración Catastral en la Ciudad de México y su relación con el Impuesto Predial". FES Acatlán, 2008.
- ❖ Chaparro Herrera, Verónica. "Tesis para obtener el título de licenciada en derecho: Regulación y cálculo del impuesto predial en el Distrito Federal". Facultad de Derecho, UNAM, 2013. Pp. 134,135.
- ❖ http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5230375&fecha=19/01/2012
- ❖ Arq. EVI. Almaguer Monroy, Víctor (2012), "Plática de Valores catastrales", Especialización en valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de posgrado, UNAM; México D.F. Apuntes realizados por Arq. Guillermo Hernández Pérez, Arq. Oscar Alonso Martínez y Arq. Virginia Aida Romero Olgún. 2012p
- ❖ Código Fiscal del Distrito Federal. Última Reforma publicada en la Gaceta Oficial del D.F. el 26 de junio 2014
- ❖ Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de Valuación Inmobiliaria
- ❖ Planos arquitectónicas de las Instalaciones de la Alberca Olímpica Universitaria, proporcionados por la Dirección General de Obras y Conservación de la UNAM
- ❖ Fotografías obtenidas de la visita al sitio realizada en Diciembre de 2014, permiso otorgado por la Dirección General de Patrimonio Universitario UNAM
- ❖ <http://www.patrimoniomundial.unam.mx>
- ❖ <http://whc.unesco.org>