



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA (PUEA)

VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO D.F.

TESIS

**QUE PARA OPTAR EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

P R E S E N T A

ARQ. JUAN CARLOS DIAZ SOTO

SINODALES

MTO. LORENZO BARRAGAN ESTRADA
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

ARQ. MAURICIO EDMUNDO GUTIERREZ ARMENTA
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

EVI ING. MANUEL GARCIA CORDOBA
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

MÉXICO, D.F.

SEPTIEMBRE 2015.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TEMA DE DESARROLLO

**VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA,
MEXICO D.F.**

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U., DISTRITO FEDERAL

Avenida Universidad no. 3000, Colonia Universidad Nacional Autónoma de México, C.U., Delegación Coyoacán,
Código Postal 04510, Distrito Federal.

INDICE

VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO D.F.

	Pag.
INTRODUCCION	4
JUSTIFICACION	5
OBJETIVO	6
CAPITULO I.	
I.1 EL CATASTRO EN LA HISTORIA	7
I.2 ANTECEDENTES HISTORICOS	8
CAPITULO II.	
II.1 INTERPRETACION DEL CÓDIGO FISCAL	11
CAPITULO III.	
III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA	18
CAPITULO IV.	
IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE	23
CAPITULO V.	
V.1 AVALUO	34
CAPITULO VI.	
VI.1 CALCULO CATASTRAL	46
ANEXO 1.	
1.1 REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA	47
CAPITULO VII.	
VII.1 CÁLCULO PARA LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL	50
CAPITULO VIII. CONCLUSIONES	51
BIBLIOGRAFIA	52

INTRODUCCION

VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO D.F.

La concepción de este trabajo nace a partir del conocimiento de los aspectos de la Ingeniería y la Arquitectura en donde existe la planeación, el proyecto y la obra como la expresión de una idea que surge de una necesidad del hombre.

Se busca vincular la valuación a estas disciplinas con la intención de conocerla como parte una de las actividades del hombre y su sociedad, por lo tanto se tiene el propósito de penetrar en el conocimiento y dominio de la valuación inmobiliaria.

Debemos de apreciar y tener bien claro cual es la función del valuador. Al considerar al valuador como un técnico, debemos reconocer que en él deben concurrir los conocimientos fundamentales del valor y sus teorías, así como las sólidas bases de una profesión como la ingeniería o la arquitectura, así como otras profesiones para que, sumando a sus conocimientos técnicos y teóricos se pueda estimar el valor de un bien inmueble. El valuador es un técnico, al que la sociedad recurre como consultor; no es una persona que impone un valor, es analista, es integral, interpreta el mercado y estima valores comerciales y define valores catastrales.

El hombre como individuo, en donde este organiza sus actividades individuales dentro de un grupo amorfo que se da en una estructura social y esta requiere de un suministro de recursos que surgen vía fiscal o de imposición, por lo cual establezco la idea, de estimar el valor catastral de una parte de la Ciudad Universitaria como nicho de estudio.

Este trabajo desarrolla un estudio de basado en la determinación del VALOR CATASTRAL sobre suelo ubicado en zona exenta del pago del impuesto predial , y donde convergen en unidad varios tipo de construcción, estos definidos por la autoridad fiscal. Pretende dar a conocer la historia y definir de los valores catastrales de suelo y las construcciones.

Partiendo de esa base teórica general el valor catastral no refleja NO refleja el valor total de un nicho determinado de ahí los diferenciales que se establecen cuando se aplican a un mismo inmueble, es decir las diversas formas o métodos que nos fueron enseñadas en clase como el físico, mercado, de rentabilidad y el catastral ya que el hombre en cada actividad establece ideas de valor aplicables para cada ejercicio valuatorio, estableciendo el valor como una concepción fundamental y esta se logra cuando el valuador logra integrar las cualidades del sitio de estudio desde las objetivas y subjetivas (deseo e historia).

Por la cual puede decirse que el valor catastral, es una estimación que permite ser formal por las normas y reglas aplicables derivadas del Código Fiscal, pero el valor del sitio no es en plenitud alcanzado por esta perspectiva o método de definición del valor, porque no es su fin.

llevaremos a cabo la construcción de un formato de avalúo que servirá de base para determinar un valor catastral, basados en el código fiscal, Planes de Desarrollo y los elementos legales que repercuten en la determinación de un VALOR CATASTRAL.

Este valor catastral nos dará a conocer la base para el cálculo del impuesto a predial que será exento para este tipo de inmueble de aportación nacional.

Por la cual puede decirse que el valor catastral, es una estimación que permite ser formal por las normas y reglas aplicables derivadas del Código Fiscal, pero el valor del sitio no es en plenitud alcanzado por esta perspectiva o método de definición del valor, porque no es su fin.

JUSTIFICACION

VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO D.F.

El valor es la estimación que realiza el hombre en todos sus actos, definición de economía de Jorge Sanz, donde dice “la economía es el arte de sacar el mejor provecho a la vida o del periodo existencial (situaciones objetivas y subjetivas), el hombre en su estado de vivir en sociedad cuenta con concepciones de valor en forma grupal de acuerdo al tiempo y la cultura, quiere decir que la sociedad es objeto de valor a través de la historia.

Por lo tanto existe un valor social que es la estimación que hace la sociedad de sus necesidades y de acuerdo a sus recursos , actividades y la escases de estos surge su valor. La sociedad cuenta con recursos dados por la naturaleza, uno de ellos es el suelo, a través de este el hombre satisface muchas necesidades y es donde surge el mercado inmobiliario (ejemplo: Casas, Comercio, Equipamiento e industria).

Pero la sociedad para vivir y desarrollarse tiene que estar organizada y estructurada en un concepto que en la actualidad se llama estado, este tiene la necesidad de cumplir sus fines y objetivos, y para esto tiene que mantenerse, por lo tanto requiere recursos y estos surgen a partir de la aplicación de impuestos, para el caso de este trabajo, aplicados a la tenencia de la tierra y sus construcciones.

La Universidad Nacional Autónoma de México es una corporación pública -organismo descentralizado del Estado dotado de plena capacidad jurídica y que tiene por fines impartir educación superior, por su tipo se encuentra libre del pago del impuesto predial pero, cuales serían sus valores catastrales que servirían de base para el calculo del impuesto predial.

Nos hemos dado a la tarea de definir los valores catastrales que inciden en este tipo de inmuebles, conforme a los lineamientos definidos en el CODIGO FISCAL PARA EL DF, de tal forma que dichos valores servirán de base para el calculo del impuesto.

Una parte imprescindible del trabajo es el estudio del VALOR CATASTRAL del sector inmobiliario, condicionantes que lo provocan y como es aprovechado para el beneficio de la recaudación fiscal.

Este trabajo pretende dar a conocer el posible VALOR CATASTRAL alternativa del valuador en su amplio conocimiento respecto a los valores fiscales, un estudio específico que forme parte indispensable del quehacer del valuador, así como dar a conocer los lineamientos y regulaciones fiscales que sirven de base para desarrollar valores catastrales, que si bien es cierto la práctica tiene como finalidad la de recaudar impuestos, no perdamos de vista que algunas de las normas establecidas inciden de forma directa en la estimación de valor de mercado.

Particularmente en este estudio estaremos trabajando la zona comercial, ubicada en la zona central del campus de Ciudad Universitaria.

La valuación en todos sus géneros y especialidades ha sufrido grandes transformaciones en muy pocos años. Los sustentos de valor para efectos de créditos hipotecarios, traslado de dominio, fianzas, seguros, CATASTRO etc. han cambiado en fondo y forma.

El valuador como asesor y consultor, se ve en la tarea de reflejar el comportamiento del mercado inmobiliario, los cambios a la legislación y normas aplicables, no quedando su labor únicamente en la emisión de un valor para determinado inmueble, la practica valuatoria va brindando al valuador el conocimiento, la experiencia, las proyecciones, la sensibilidad y sobre todo un amplio panorama de la situación inmobiliaria del país, lo que hace que pueda contar con todas las herramientas de apoyo de las cuales se hará valer para determinar cual sería lo que mayormente conviene en un momento puntual del tiempo, ayudando a minimizar el riesgo propio de la actividad.

OBJETIVO

VALOR CATASTRAL DE LA ZONA COMERCIAL EN CIUDAD UNIVERSITARIA, MEXICO D.F.

El objetivo de este trabajo comprender que el valor surge de las necesidades del hombre como individuo y que perteneciente a una sociedad, la cual dentro de su estructura surgen la imposiciones para la obtención de recursos, los cuales uno de ellos es el impuesto predial, siendo de interés determinar el valor CATASTRAL del edificio comercial del campus central de ciudad universitaria, dándonos a conocer el monto que exenta la UNIVERSIDAD por concepto de pago de contribuciones.

Partiendo de esta base teórica general el valor catastral no refleja NO refleja el valor total de un nicho determinado de ahí los diferenciales que se establecen cuando se aplican a un mismo inmueble, es decir las diversas formas o métodos que nos fueron enseñadas en clase como el físico, mercado, de rentabilidad y el catastral ya que el hombre en cada actividad establece ideas de valor aplicables para cada ejercicio valuatorio, estableciendo el valor como una concepción fundamental y esta se logra cuando el valuador logra integrar las cualidades del sitio de estudio desde las objetivas y subjetivas (deseo e historia).

Por la cual puede decirse que el valor catastral, es una estimación que permite ser formal por las normas y reglas aplicables derivadas del Código Fiscal, pero el valor del sitio no es en plenitud alcanzado por esta perspectiva o método de definición del valor, porque no es su fin.

Claramente podemos comprender en las estructuras y construcciones en las que esta forjada la Universidad Nacional Autónoma de México, ya que es el centro educativo por excelencia del estado a través de la cual cumple la función de dar educación superior a toda una Nación función emanada de la constitución política que rige la Republica Mexicana.

CAPITULO I.

I.1. EL CATASTRO EN LA HISTORIA

Para entender el objetivo y alcance de este trabajo, se debe analizar en que punto del valor catastral y de la teoría histórica nos encontramos y se pretende estudiar. Por lo tanto, es importante tener claros los siguientes conceptos:

CATASTRO

"El catastro (derivado de la voz griega κατάστιχον, 'registro') inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Entre las características del Catastro podemos encontrar que es un registro estadístico para determinar la extensión geográfica y riqueza de alguna demarcación y que en materia hacendaria es un apoyo para determinar el cobro de las imposiciones del estado, según lo manifestado en los registros.

En la Roma Antigua se instauró por el emperador Servio Tulio el Censu Romano, con el propósito principal imponer el Tributum soli (Tributo a la Propiedad), que básicamente era la contribución al imperio que pagaban "por cabeza" los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían. Se entendía, y se entiende aún, por catastro el registro de los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones y uso) y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor. Se guardan registros del uso de este tipo en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva.

El Catastro es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos".1

"EL CATASTRO EN MEXICO - EPOCA PREHISPANICA

"Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad; Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los calpullis; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles.

En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos icográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra.

se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras.

EPOCA COLONIAL

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

CAPITULO I.

I.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Así, el origen legal de la propiedad territorial novohispana estuvo determinado por el soberano español, quien concedía la donación de derechos sobre la tierra entre los particulares mediante un título llamado merced, cuyo fin era premiar la gestión ejemplar de un vasallo sobresaliente o como pago de un compromiso. De este modo, las mercedes de tierra eran el medio de obtención de la propiedad rural. Bajo este marco de organización, los nuevos territorios se establecieron con la fundación de pueblos españoles, de acuerdo con lo dispuesto por algunos documentos emitidos por la Corona Española, denominados Ordenanzas de población.

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

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falcés), se denominarían fundo legal. Al iniciar el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y compleja, por lo que las autoridades competentes de la época implantaron una técnica jurídica llamada composición, que acreditaba la propiedad de tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegítima, dando sustento jurídico a las mismas mediante un determinado pago a la Corona.

El rey Carlos VI, a fines del siglo XVIII, por Cédula Real ordenó se recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España; asimismo, se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y castas de la Nueva España; estas disposiciones culminaron con la promulgación de la Constitución de Cádiz del 30 de septiembre de 1812. No obstante a sus ideas liberales, esta constitución no fue aprobada en la Nueva España, iniciando así una serie de cambios al interior del gobierno. A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del Estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyó en la lucha de independencia y tuvo como consecuencia un estancamiento de las legislaciones en materia de tenencia de la tierra.

PERIODO POSTINDEPENDISTA

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

Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio, casi deshabitadas. Las leyes que posteriormente se dictaron en materia de baldíos y colonización, en términos generales, se inspiraron en tres principios.

I.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Después, se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas. En 1838, se estableció, igualmente, una contribución sobre fincas rústicas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional.

De igual modo, entre 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad. Por otro lado, durante la presidencia de Ignacio Comonfort, se dictaron leyes reformistas encaminadas a frenar el latifundismo perteneciente al clero y, en 1856, Miguel Lerdo de Tejada, en su calidad de ministro de Hacienda, promulgó la Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, que tuvo como propósito poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesiásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos de indígenas al aplicarse la Ley de Desamortización de Bienes

dicha problemática disminuyó en 1859, cuando Benito Juárez, en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta. No obstante, este proceso se vio truncado con la intervención francesa, y con ésta se modificó la forma de gobierno para implantarse una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la Ley sobre Terrenos de Comunidad y Repartimiento, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían;

y la Ley Agraria del Imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido de una legua de largo (5 572.7 m).

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

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

EPOCA CONTEMPORANEA

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

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro;

I.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales. En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional.

CATASTRO ACTUAL EN MEXICO

México se encuentra inmerso en los últimos años en un proceso de cambio, modernización y actualización de sus catastros, con el propósito no sólo a optimizar sus rendimientos tributarios sobre la propiedad inmobiliaria, sino para aprovechar al máximo sus bondades en múltiples y diferentes fines, la valoración o valuación catastral de los inmuebles, y la imposición tributaria aplicable a dicha propiedad raíz".²

AVALUO CATASTRAL

"Permite determinar el valor catastral de un inmueble con base a 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".³

IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial es un gravamen con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria. Esta contribución deben pagarla todos los propietarios de un inmueble, ya sea vivienda, oficina, edificio o local comercial. Este tipo de impuesto existe en muchos países y está basado en la idea de que todos aquellos propietarios de un bien inmueble deben aportar una cuota anual al estado en forma de tributo.

En México, tradicionalmente el impuesto predial se paga y se calcula de manera anual, en los primeros dos meses del año. También existe la posibilidad de pagarlo de manera bimestral, a excepción de los contribuyentes que aportan la cuota mínima, es decir: los jubilados, pensionados o mayores de 60 años.

Por lo general, existe un descuento para quienes realizan su pago durante enero. El porcentaje que se descuenta varía de acuerdo con la entidad federativa y cambia cada año. Las reducciones con frecuencia oscilan entre 5 y 15% del total a pagar.

BOLETA PREDIAL

Es el recibo de pago por el impuesto por derecho de uso de suelo, que se hace sobre bienes inmuebles.

PLAN DE DESARROLLO URBANO.

Es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos en el que se instrumentan los reglamentos o normativas necesarias que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación, se expresan las previsiones para la organización y el desarrollo futuro de la Ciudad. Comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo con las que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, que generalmente se refiere a un área urbana.

2.- Tesina "El Catastro en México, Dir. Gral Adjunta de Hda Munic. del Inst. para el Desarrollo Téc. de las Hdas Públicas, Nov. de 2006, Jalisco, Mex.

3.- Gaceta oficial el D.F. "Codigo Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico DF."

CAPITULO II.

II.1 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

INTERPRETACION PERSONAL DEL CODIGO FINANCIERO.

Toda norma jurídica es susceptible de ser interpretada para lo cual se hace uso de diferentes métodos de interpretación, no obstante en materia fiscal se ocupa la aplicación estricta tratándose de normas referentes al sujeto, objeto, base, tasa, tabla o tarifa y en caso de normas que señalen procedimientos se puede aplicar cualquier otro método de interpretación.

Una correcta interpretación de una norma tributaria es aquella en la que se aplican de manera armónica diversos ordenamientos jurídicos con la finalidad de aplicar adecuadamente las disposiciones fiscales y así evitar, en la medida de lo posible, afectaciones económicas tanto al contribuyente como a la autoridad hacendaria.

El Código Fiscal es un compendio de diversos aspectos fiscales, cuyo objetivo es determinar las contribuciones y las diversas obligaciones que se deben cumplir en relación con los impuestos federales; en términos legales, es el ordenamiento jurídico que define los conceptos fiscales fundamentales, fija los procedimientos para obtener los ingresos fiscales del gobierno y la forma de ejecución.

Este código establece las bases y criterios para la aplicación de las normas y valores a fin de definir una clasificación de bienes inmuebles enajenables, que por su naturaleza están clasificados de manera diferente, estableciendo la forma y los términos en que se les asignará un valor catastral.

Si llamamos obligaciones fiscales a los impuestos que pagamos (obligaciones reglamentadas a través del Código Fiscal), entonces estos impuestos son los ingresos económicos que aportamos los ciudadanos al país, según los ingresos y utilidades que obtengamos.

Estas contribuciones tienen como finalidad mejorar los servicios públicos que brinda el Estado. Tiene claro su objetivo el cual es el fiscalizar, planificar, administrar y coordinar todo lo referente al suelo para poder proporcionar información gráfica, digital y homogénea en diferentes campos de la acción pública, como el económico, urbanístico, jurídico y fiscal. Los principales impuestos aplicados a los inmuebles son los siguientes:

Impuestos sobre el Patrimonio:

Impuesto Predial (Comprende la tenencia del suelo, las mejoras y construcciones levantadas adheridas a él).

Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles

El Código Fiscal, rige las obligaciones de los contribuyentes en parte la actividad económica relativa a inmuebles.

Por medio de avalúos, apegados a la ley y con el respaldo confiable de elementos normativos y técnicos; incluso, se parte de lotes tipo, valores unitarios de tierra, construcciones tipificadas y criterios de depreciación; por lo que apartir de todos estos elementos es posible determinar el valor catastral o base gravable para efectos del impuesto predial.

Así tenemos que, en el Código Fiscal, los artículos transitorios, establecen que "la Asamblea aprobará la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales de tipo común, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

A continuación los párrafos siguientes detallan los artículos relativos a la aplicación y desarrollo de los avalúos catastrales y la determinación del valor catastral.

CAPITULO II.

II.1 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

CODIGO FISCAL

Código Fiscal de Distrito Federal, Ordenamiento jurídico de observancia federal que establece conceptos y procedimientos para la obtención de ingresos fiscales vigentes durante el ejercicio que le corresponde, con una fecha límite para su aplicación establecida para el día 31 de Diciembre de cada año

-Artículos de Referencia enfocados a la determinación de Valores Catastrales. (CF 2015)

Art. 103.- Las autoridades fiscales a efecto de proteger, respetar y garantizar los derechos humanos de los contribuyentes, así como para el debido cumplimiento de sus facultades, les proporcionarán asistencia gratuita.

Art. 113.-

Rango	Limite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Limite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Limite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$163.11	0.01628
B	162,740.83	325,481.16	189.61	0.03105
C	325,481.17	650,963.56	240.14	0.09702
D	650,963.57	976,444.70	555.92	0.11906
E	976,444.71	1,301,927.10	943.43	0.12210
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,340.84	0.14192
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,802.75	0.14666
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,280.09	0.16024
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,801.63	0.16759
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,347.10	0.17246
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,908.43	0.17777
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,487.03	0.18259
M	3,580,297.68	3,906,090.04	5,081.34	0.19290
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,709.80	0.20829
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,982.04	0.20840
P	24,663,843.30	En adelante	48,960.03	0.21665

Art. 114.- Los contribuyentes deberán solicitar a la autoridad fiscal la declaratoria de exención del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, acreditando que el inmueble se encuentra en alguno de los supuestos de exención previstos en el presente código.

Art. 120.- Tratándose de transmisiones de propiedad por causa de muerte, el impuesto correspondiente se causará conforme se realicen las situaciones jurídicas o de hecho previstas por las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran. El contribuyente podrá optar de manera expresa por acogerse a las disposiciones en vigor, contenidas en este Código, al tiempo de la adjudicación en escritura pública del inmueble adquirido. Los inmuebles servirán de garantía por los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos tomados como base para el cálculo del impuesto a que se refiere este Capítulo, los que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Art. 127.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a: A travez del valor del inmueble que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias e instalaciones especiales, mediante avalúo realizado por persona autorizada.

con él objeto del cumplimiento de las obligaciones, la autoridad proporciona en formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago de impuesto correspondiente; En caso de que la propuesta sea pagada declararán como valor catastral e impuesto los determinados en el formato.

Art. 129.- La Asamblea emite anualmente la relación de los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, así como sus instalaciones y obras complementarias que servirán de base para determinar el valor catastral.

Art. 130.-

I.
Para calcular el impuesto bimestra

CAPITULO II.

II.1 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

Rango	Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Factor de Aplicación sobre el excedente de Límite Inferior
A	\$0.12	\$94,072.57	\$207.92	0.01105
B	94,072.58	150,516.06	1,247.52	0.03315
C	150,516.07	225,773.88	3,118.80	0.05526
D	225,773.89	451,547.89	7,277.20	0.03684
E	451,547.90	1,128,869.71	15,594.00	0.03530
F	1,128,869.72	2,257,739.43	39,504.80	0.04328
G	2,257,739.44	4,349,334.30	88,366.00	0.04722
H	4,349,334.31	11,326,391.96	187,128.00	0.04768
I	11,326,391.97	20,887,467.14	519,800.00	0.04812
J	20,887,467.15	En adelante	981,000.00	0.04997

II.

Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de:

Rango	Cuota
A	\$41.00
B	48.00
C	58.00
D	69.00

+A60Art. 131.- Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción del 8%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres en el mes de enero del año que se cubra; y de 5%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate.

Art. 132.- El valor catastral se podrá modificar cuando el contribuyente declare el nuevo valor junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo o ingrese cualquier trámite catastral ante la autoridad competente y se aplicará a partir del siguiente bimestre en que el contribuyente presente la solicitud ante la autoridad competente.

Para el caso de inmuebles en proceso de construcción, el valor catastral que servirá de base para calcular el impuesto predial a pagar, se determinará a partir de la clasificación que de dichos inmuebles se efectúe, tomando como base los datos proporcionados en la manifestación de construcción respectiva y, en su caso, en la última manifestación que modifique el original de dichos documentos, atendiendo a la vigencia de cada una.

En aquellos desarrollos proyectados con más de una unidad de construcción de inmuebles como en el caso de los conjuntos condominiales, representada en fases, etapas, torres y que éstas sean susceptibles de uso y aprovechamiento independiente, se deberá tomar, además de lo señalado en el párrafo anterior, para establecer la base gravable y el cobro del Impuesto Predial que le corresponde a cada fase, etapa o torre, el 25% de la superficie de construcción destinada a cada una de ellas, para lo cual el contribuyente deberá presentar, por lo menos, la memoria

descriptiva autorizada en el registro de manifestación, en donde señale la superficie de suelo y de construcción que corresponda a cada unidad o el régimen de propiedad en condominio y la tabla de valores e indivisos, quedando a salvo el derecho de la autoridad fiscal para realizar la comprobación correspondiente.

Tratándose de inmuebles que cuenten con la terminación de obra, se les calculará el cien por ciento de la parte proporcional de la construcción terminada.

Para el cálculo del impuesto predial de la o las unidades de construcción no concluidas, se sustraerá de la manifestación de construcción la superficie de terreno que le o les haya correspondido a las unidades de construcción ya individualizadas

CAPITULO II.

II.1 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

Art. 195.- Sólo los bienes de dominio público del Distrito Federal y los sujetos al régimen de dominio público de la Federación, previa declaratoria emitida por autoridad competente, estarán exentos del pago de los derechos establecidos en los artículos 183, 185, 186 y 188 de esta Sección.

Art. 196.- la adquisición o transmisión de inmuebles, se considerará como valor, el mayor entre el de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por persona autorizada por la misma. En el caso de que por la naturaleza del acto no se tenga algún valor, la autoridad procederá a tomar como referencia el valor catastral que deberá ser proporcionado por el solicitante.

ARTICULOS TRANSITORIOS, CODIGO FISCAL 2015.-

Art. 22do.- Definiciones, normas y tablas de aplicación.

La cuenta catastral como uno de los principales elementos de identificación de un bien inmueble se compone de una cadena de números, los cuales se definen a continuación:

Número de cuenta catastral: 000-000-00-000-0

Los tres primeros números de la cuenta catastral hacen referencia a la REGION, que es una parte del territorio del D.F.

Los tres siguientes número de la cuenta, indican una parte o MANZANA de la mencionada REGION que está delimitada por calles o límites semejantes.

La cuenta que tiene dos números más en la cadena representan el LOTE que es el número asignado a cada lote del conjunto que conforma la manzana.

Tres dígitos más para el caso de CONDOMINIOS para identificar cada una de las localidades construidas sobre un mismo lote.

Existen 3 tipos de colonia catastral que comprende grupos de manzanas o lotes que tienen asignado un valor unitario de suelo (\$/m²) de acuerdo a su homogeneidad, características, exclusividad y valor, las cuales son:

Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

El Área de valor :

se define como un grupo de manzanas similares en infraestructura, equipamiento, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria, se identifica con la letra A, seguida de 6 dígitos (ejemplo A123456) Los primeros dos dígitos refieren a la delegación, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador, que va del 0 al 9, cada clasificación depende del uso de suelo, servicios, equipamiento urbano y nivel socio económico.

La Enclave de Valor:

conjunto de lotes o edificaciones de uso habitacional que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de los lotes o manzanas del área donde se ubica, apesar de compartir la infraestructura y equipamiento urbano, cuentan con características internas que generan mayor valor (\$/m²), como son la delimitación de áreas, acceso restringido, vigilancia, mantenimiento y alumbrado privado. Esta identificado con la letra E seguida de dos dígitos que corresponde a la Delegación y una literal progresiva.

El Corredor de Valor:

se refiere a inmuebles colindantes a una vialidad pública, que por su actividad económica repercute un mayor valor del suelo respecto al predominante, independientemente del acceso al inmueble. Cuando un inmueble cuente con más de una vialidad en corredor de valor se considerará el valor más alto. Este se identifica con la letra C, seguida de dos dígitos que son la delegación y una literal progresiva.

II.2 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

TIPO: Corresponde a la clasificación de las construcciones considerando el uso al que se dedica(Uso aprovechamiento genérico que tiene el inmueble); Habitacional o No Habitacional.

Uso Habitacional (H) se refiere a edificaciones en donde habitán individual o colectivamente personas o familias, incluyendo todas las porciones asociadas a la edificación, como patios andadores, cocheras, etc.

Porción se entiende como todo cuerpo constructivo que tenga una clara separación estructural y este asociada al uso del inmueble. Cuando una porción no se encuentre asociada se clasificara de acuerdo a las caractrisiticas de uso, rango, clase, etc.

Uso No Habitacional (NH) Todo tipo de inmueble que no sea de tipo habitacional. se dividen en:

1. Construcciones con Cubiertas (Completas o Semicompletas); se clasifican por su uso en:

L: Hotel, D: deporte, C: comercio, O: oficina, S: salud, Q: cultura, E: Educación, A: abasto, I: Industria, K: comunicaciones.

2. Construcciones sin Cubiertas; se clasifican por su uso en:
PE: Estacionamientos, plazas y plazuelas, PC: Canchas Deportivas, J: Jardines, P: Panteones.

3. Inmuebles sin construcciones; se clasifican en:
W: terrenos sin construcciones permanentes, si las tiene su superficie no excederá el 10% de la del terreno.

Uso Mixto Cuando un inmueble se destina conjuntamente a uso habitacional y no habitacional, o cuando tenga dos o más usos no habitacionales.

RANGO DE NIVELES Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas a partir del primer nivel utilizable. Cuando el nivel más alto tenga un porcentaje inferior al 20% de la planta cubierta anterior, este no se considerará como nivel para la determinación del rango.

CLASE Grupo al que pertenece una construcción de acuerdo a su características propias de espacios, estructura y acabados; se dividen en Habitacional y No Habitacional, y se determina con el empleo de la Matriz de Características de acuerdo a cada elemento del inmueble.

NORMAS DE APLICACIÓN

Para la determinación del valor del terreno, este se identificara en la tabla de valores unitarios de suelo, identificando la que corresponda con la delegación, posteriormente se determinara la región con los 3 primeros números de la cuenta catastral y después la manzana con los siguientes 3 números, lo cual deberá de corresponder con un área de valor con un valor unitario por metro cuadrado, este se multiplica por la superficie del terreno para obtendrá el valor de suelo.

Para el cálculo del valor de las construcciones se identificarán las construcciones cubiertas o descubiertas, se clasificarán en el tipo y clase que corresponda para tomar el valor unitario establecido en la tabla de valor unitarios y se multiplicara por los metros cuadrados de construcción para la obtención del valor de la edificación.

Para inmuebles en condominio se considerará la parte proporcional de áreas comunes según indiviso además de las áreas privativas ubicadas en otro cuerpo constructivo.

El valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase predominante, y para el caso de inmuebles en condominio la suma de áreas privativas y las porciones según indiviso.

II.2 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

En inmuebles no habitacionales, se considerará cada porción de uso según su tipo y clase para determinar el valor de las construcciones con la suma total de cada una de ellas.

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o remodelación que hubiera afectado por lo menos un 30% de la superficie de construcción., en razón de 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuenta más del 40%.

Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, al valor resultante de la construcción se incrementará en 8%.

Las **INSTALACIONES ESPECIALES**, aquellas consideradas indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipo contra incendio, etc.

Los **ELEMENTOS ACCESORIOS**, aquellos que son necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hotel, pantallas en cine, planta de emergencia en hospital, butacas en salas de espectáculos, etc.

Las **OBRAS COMPLEMENTARIAS**, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: Bardas, Celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

El valor catastral del inmueble surge de sumar el valor del suelo, sus construcciones e instalaciones especiales.

A continuación se describen los temas que considero más relevantes y con "Beneficios fiscales" al contribuyente.

Descuento por pago anual anticipado del impuesto predial El pago anual anticipado del impuesto predial gozará de un descuento del 8% ó 5% según se realice en los meses de enero o febrero de 2015, respectivamente.

Anuncia un programa general de subsidios al impuesto predial que emite a más tardar el 15 de enero.

Además, el valor catastral podrá modificarse no solo cuando el contribuyente declare el nuevo valor junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, sino también cuando ingrese cualquier trámite catastral ante la autoridad competente. Dicha modificación aplicará a partir del bimestre siguiente en que el contribuyente presente la solicitud ante la autoridad catastral.

El impuesto predial de inmuebles en construcción se cobrará por fases, etapas o torres, y no sobre la superficie de construcción total registrada en la manifestación de construcción respectiva.

La individualización de cuentas se realizará conforme al aviso de terminación de obra y no conforme a la autorización de uso y cupación del inmueble.

Se crean tres nuevos corredores de valor en la Delegación Cuajimalpa, ubicados en las calles Bosque de Canelos, Paseo de Tamarindos y Vasco de Quiroga.

Se incorporan nuevos derechos por la certificación, revalidación y registro de profesionales inmobiliarios, así como por el registro de capacitador inmobiliario y por el examen en materia de servicios profesionales inmobiliarios.

Además de las sanciones a aplicar por emitir de forma incorrecta la determinación de valores catastrales, en lo que se vea afectada la autoridad fiscal en su recaudación.

II.2 INTERPRETACION DEL CODIGO FISCAL

Cuando se detecte alguna inconsistencia entre los datos de las características del inmueble y los que aparecen en los registros del Catastro, a fin de ajustar la base gravable para efectos del impuesto predial, se tiene la posibilidad de presentar para su validación el dictamen técnico (avalúo catastral) practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar de manera sustentada las características catastrales de un inmueble, que son los metros cuadrados de suelo y de construcción, el uso, el rango de niveles, la clase, la edad y las instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias. Lo anterior, para su posterior modificación en el padrón del impuesto predial.

Este avalúo sirve para indicarle a la tesorería cuánto vale el inmueble ante catastro y de esa forma saber cuánto se cobrará de predial.

Como todo, el valor catastral tiende a subir cada año, según el crecimiento de la colonia y el valor que determine la asamblea.

CAPITULO III.

III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

"CREACION DE CIUDAD UNIVERSITARIA.

En la primera mitad del siglo XX, México no había entrado plenamente a su etapa industrial; sin embargo, la Segunda Guerra Mundial dio un gran estímulo al crecimiento de su economía. Se realizaron las primeras grandes obras; se urbanizaron ciudades y se construyeron presas y carreteras. El país despertaba a la modernidad, a la época del desarrollo estabilizador y de la industrialización en mayor escala, para lo cual era prioritaria la formación de recursos humanos. Fue, justamente, en esta época en la que se materializó la idea de construir la Ciudad Universitaria.

La primera noticia registrada sobre un proyecto de construcción de una ciudad universitaria data de 1928, cuando Mauricio de María y Campos y Marcial Gutiérrez Camarena, alumnos de la entonces Escuela Nacional de Arquitectura, presentaron como tesis profesional para obtener el título de arquitectos un proyecto con ese tema.

Después de 15 años esta idea empezó a prosperar. En 1943, durante el rectorado de Rodolfo Brito Foucher, se eligió el sitio adecuado para construir la Ciudad Universitaria: el Pedregal de San Ángel, zona de terrenos predominantemente volcánicos, producto de erupciones de varios volcanes, entre ellos el Xitle, ocurridas hace más de dos mil años, ubicada al sur del Valle de México.

Durante la administración del presidente de la República, Manuel Ávila Camacho y del rector de la UNAM, Genaro Fernández McGregor, la Universidad presentó al gobierno federal una propuesta para la Ley sobre Fundación y Construcción de la Ciudad Universitaria, misma que fue aprobada por el Congreso de la Unión el 31 de diciembre de 1945.

Al año siguiente, el rector Salvador Zubirán gestionó la adquisición de los terrenos elegidos aproximadamente siete millones de metros cuadrados, y el 11 de septiembre de 1946 el presidente Ávila Camacho expidió el decreto de expropiación de los terrenos destinados a la construcción de la Ciudad Universitaria (CU).

De conformidad con lo establecido en la Ley, el rector constituyó la Comisión de la Ciudad Universitaria, integrada por representantes de la propia Universidad, de las secretarías de Educación, Hacienda y Crédito Público, y de Salubridad y Asistencia, así como del gobierno del Distrito Federal. Esta Comisión tenía como fines formular los programas generales de los edificios de la Ciudad Universitaria, convocar a concursos de planeación y proyectos, y proponer el plan financiero.

La Universidad no contaba con recursos financieros para continuar con el plan de construcción y fue hasta finales de 1946, con la llegada de Miguel Alemán a la presidencia de la República, que dispuso de los recursos necesarios para solventar el problema económico. Con ello se reactivaron los trabajos que llevarían a la formulación de un programa básico para el anteproyecto general de la obra.



III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

La Comisión respectiva organizó un concurso de anteproyectos para la realización del plano de conjunto de la CU, al que invitó a participar a la Escuela Nacional de Arquitectura, a la Sociedad de Arquitectos Mexicanos y al Colegio Nacional de Arquitectos de México.

Por su directa relación con la creación del nuevo Campus, la Escuela Nacional de Arquitectura decidió realizar un “concurso de ideas” entre los profesores para desarrollar el plano de conjunto, basado en las ideas generales del programa que había definido la Comisión y que fueron transmitidas por el arquitecto Enrique del Moral, director de la Escuela.

En el concurso participaron destacados arquitectos como Augusto H. Álvarez, Mauricio M. Campos, Enrique del Moral, Xavier García Lascuráin, Marcial Gutiérrez Camarena, Vladimir Kaspé, Alonso Mariscal, Mario Pani y Augusto Pérez Palacios, entre otros.

El jurado, integrado por los propios participantes, falló a favor de los trabajos presentados por los arquitectos Mario Pani y Enrique del Moral, a quienes se les encargó la dirección del proyecto final, tal y como había sido convenido en el concurso. Cabe señalar que al grupo se sumó el arquitecto de Mauricio M. Campos, quien fue invitado debido al interés que desde tiempo atrás había demostrado en la construcción de este espacio universitario.

El entusiasmo generado en la Escuela Nacional de Arquitectura propició que no sólo se desarrollara el anteproyecto de conjunto, sino que también se diseñaran cada uno de los edificios que lo integrarían. De esta forma, para el anteproyecto de cada edificio se designó un equipo dirigido por uno o dos profesores con la intervención de los alumnos más aventajados. Fue de tal importancia la participación de los entonces alumnos de los últimos años de la carrera: Teodoro González de León, Armando Franco y Enrique Molinar, que los directores del proyecto decidieron que el croquis de conjunto realizado y propuesto por ellos, sirviera de base para el desarrollo del anteproyecto respectivo.

Los trabajos universitarios y el proyecto elaborado por la Sociedad de Arquitectos fueron presentados ante el jurado conformado por el representante del rector de la UNAM, y los presidentes del Colegio Nacional de Arquitectos de México y de la Sociedad de Arquitectos Mexicanos. El jurado dictaminó a favor del proyecto de la Escuela de Arquitectura.

Unos meses más tarde, el rector Zubirán organizó y presidió la Comisión Técnica Directora que sustituyó a la Comisión que había venido funcionando hasta finales del régimen del presidente Ávila Camacho. Quedó integrada por el arquitecto José Villagrán García, como su representante ejecutivo; el licenciado Díaz Cánovas, como representante personal del presidente de la República; el ingeniero Alberto J. Flores, director de la Escuela Nacional de Ingeniería, y el arquitecto Enrique del Moral, director de la Escuela Nacional de Arquitectura.

Esta Comisión ratificó a los arquitectos del Moral, Pani y Campos como directores y coordinadores del Proyecto de Conjunto, y les otorgó la facultad de designar a todos los arquitectos que se harían cargo de los proyectos de las diversas facultades, escuelas e institutos y de los otros edificios que requiriera la Ciudad Universitaria. De igual forma, realizó las gestiones necesarias para que las dependencias universitarias designaran a los asesores y consultores encargados de determinar los programas de requerimientos para cada edificio.

En 1948 iniciaron las primeras obras de infraestructura: drenajes, túneles y puentes; desafortunadamente los trabajos quedaron suspendidos durante varios meses por la salida del rector Zubirán; fue hasta principios de 1949, con el nombramiento del rector Luis Garrido, que la Comisión reanudó sus trabajos.

El desarrollo de las obras dependía de los fondos que eran escasos, por lo que su desarrollo era lento; no obstante, las circunstancias favorecieron el avance del proyecto.

III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

Debido al interés expresado por el presidente de la República, la UNAM decidió replantear la constitución del Patronato Universitario. Se nombró presidente al licenciado Carlos Novoa, entonces director del Banco de México, y vocales al licenciado Eduardo Suárez y al contador David Thierry. La posición de Novoa en el círculo financiero y su habilidad para conseguir recursos dieron como resultado que el gobierno federal aportara los recursos necesarios para las obras.

En marzo de 1950, el Patronato creó el organismo denominado CIUDAD UNIVERSITARIA DE MÉXICO, presidido también por Carlos Novoa y para cuya gerencia general fue designado el arquitecto Carlos Lazo, quien asumió la tarea de convertir en realidad los proyectos que se iban finalizando. Asimismo se contó con la colaboración del ingeniero Luis Enrique Bracamontes como gerente de obras y del arquitecto Gustavo García Travesí como gerente de planes e inversiones.

El 5 de junio de 1950 se colocó formalmente la primera piedra del que sería el primer edificio de la Ciudad Universitaria -la Torre de Ciencias-, en una ceremonia presidida por el rector Luis Garrido y el secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz Cortines.

La labor de todo el equipo, encabezado por el arquitecto Lazo, fue brillante ya que se trabajó con una mística de superación y eficiencia ejemplar. La excelente coordinación entre todos los participantes dio como resultado que las obras se realizaran con economía, orden y una rapidez inusual, lo que permitió que se concluyeran en menos de tres años. Nunca se había concentrado a tantos arquitectos e ingenieros; fueron más de sesenta los proyectistas, doscientos los residentes, contratistas y supervisores, y cerca de diez mil los obreros quienes trabajaron en esta gran obra.

Los proyectos para los diferentes conjuntos y edificios se realizaban bajo la Dirección General del Proyecto de Conjunto, misma que también coordinaba el trabajo de los arquitectos encargados de su ejecución y de las compañías constructoras;

todo con la finalidad de lograr una correcta unidad y armonía del conjunto.

Para ello se organizaron múltiples seminarios entre los diferentes equipos participantes.

En el Programa General se buscó la creación de una unidad física y pedagógica que permitiera una fácil comunicación de las escuelas entre sí y, por lo tanto, la convivencia entre estudiantes, profesores e investigadores. Asimismo, se introdujo la centralización de las enseñanzas básicas, comunes a diferentes planteles para evitar la multiplicidad de cátedras y espacios, así como para promover el intercambio cultural y social entre los alumnos.

El proyecto fue dividido en varias zonas fundamentales: escolar, habitaciones de estudiantes, práctica de deportes, estadio de exhibición y servicios comunes. Asimismo se tomó en cuenta la conveniencia de incluir un museo de arte con un doble fin: didáctico, para el conocimiento del desarrollo de las artes -particularmente en México-, y dinámico, para la exhibición de exposiciones temporales. Se determinó que el conjunto se proyectara para alojar un máximo de 25 mil alumnos, ya que en esa fecha la UNAM contaba con menos de 15 mil.

El 20 de noviembre de 1952 se efectuó la “Dedicación de la Ciudad Universitaria”, ceremonia presidida por el presidente Miguel Alemán, con la que se llevó a cabo la inauguración oficial de la Ciudad Universitaria.

La mudanza de las escuelas dio comienzo hasta 1953 y fue coordinada por el doctor Nabor Carrillo, quien había tomado posesión como rector en febrero de ese año. El nuevo rector enfrentó dos grandes problemas: la terminación de los edificios de la Ciudad Universitaria junto con la infraestructura de apoyo y la ampliación presupuestal necesaria para la mudanza de las escuelas universitarias. Fue en marzo de 1954 cuando dieron comienzo las actividades escolares en el nuevo Campus.

III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

A casi sesenta años de su creación, el Campus Central de Ciudad Universitaria continúa siendo un ejemplo único de la arquitectura del siglo XX en México".⁴

"MONUMENTO ARTISTICO DE LA NACIÓN.

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".⁵

"DECLARACION DE VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL

Cuando se analizan los distintos procesos sociales, políticos, culturales e históricos que tuvieron lugar desde la concepción de la Ciudad Universitaria en 1946, durante el desarrollo de su construcción, cuando se llevó a cabo su inauguración en 1952 y hasta el momento actual, es posible destacar que entre los valores universales de excepcionalidad más significativos que el Campus contiene, se encuentran los siguientes:

Valores históricos

Representa la presencia de la Universidad Nacional Autónoma de México en el país desde hace más de 450 años.

El Campus Central de la Ciudad Universitaria fue la concreción física de los anhelos de muchos universitarios por conjuntar los recintos de la Universidad que se encontraban dispersos por el centro de la Ciudad de México desde su fundación, en la época virreinal.

Valores urbano-arquitectónicos

El espacio abierto, la disposición y la relación espacial entre los edificios del Campus se presentan como un tributo al México prehispánico y a su vez como una promesa hacia su futuro.

Su composición guarda ciertas similitudes con elementos del trazado de algunas ciudades prehispánicas, como el eje central de la Calzada de los Muertos en Teotihuacan y el equilibrio asimétrico de la gran plaza de Monte Albán.

En el Campus Central se encuentran ejemplificados los paradigmas del urbanismo moderno y del funcionalismo de la primera mitad del siglo XX.

Tiene valor de excepcionalidad arquitectónica por el sincretismo mostrado en sus edificios, donde se ve reflejada la tradición de la arquitectura mexicana en armonía con los postulados más exigentes de la arquitectura moderna internacionalista.

4.-<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/62/creacion-de-ciudad-uni4ersitaria>

5.<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/55/monumento-artistico-de-la-nacion>

III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

Valores sociales

La Ciudad Universitaria en sí misma es una evocación del hombre moderno, del sitio y de su historia. Su creación es la del mexicano moderno, reflejo de la continuidad del proceso posrevolucionario.

El Campus tiene valor de excepcionalidad social porque representa la importancia de los acuerdos que permitieron su realización. Es fruto de un esfuerzo transexenal de diversas administraciones del gobierno federal, así como de la propia institución.

Valores estético-simbólicos

La importancia social y estética del Campus es revelada en la integración de la plástica a la arquitectura. Fusión que coloca al conjunto en un espacio de tiempo ancestral y moderno representado en sus murales, como elementos integrales de la arquitectura, a semejanza de la utilización de los códices en la época prehispánica.

El muralismo surge en México como una representación artística en la búsqueda de una nueva identidad nacional. Así los murales de la sede principal de la UNAM constituyen un testimonio de convivencia armónica de acuerdo con dos postulados plásticos, ya mencionados: la Integración Plástica y el Manifiesto de la Nueva Monumentalidad.

Valores intangibles

El Campus Central de la Ciudad Universitaria está directamente vinculado con el trabajo de destacadas personalidades reconocidas internacionalmente por sus aportaciones en diversos campos del conocimiento.

científicos y humanistas han recibido premios del más alto nivel como el Premio Nobel; artistas que han dotado de un patrimonio invaluable el acervo artístico de la humanidad y han sido promotores de la cultura mexicana a través de lenguajes originales y expresivos del siglo XX como el muralismo.

Valores tecnológicos:

El Campus sigue mostrando la importancia que tiene, para toda empresa material que identifique a una sociedad, la participación de la tecnología en sus distintos dominios: la física, la química o la ingeniería.

A casi sesenta años de su creación, sigue siendo un ejemplo de la colaboración multi e interdisciplinaria que tuvo que darse entre los proyectistas, constructores, asesores y especialistas de cada área del conocimiento.

Valores ambientales

El valor de excepcionalidad ambiental del Campus se refiere al ejemplo que da la Universidad a la ciudad sobre sustentabilidad y desarrollo ecológico, ya que conserva la zona más extensa de una reserva ecológica en toda la Ciudad de México.

La Ciudad Universitaria mantiene y preserva dentro de sus límites la Reserva Ecológica del Pedregal, declarada y protegida, única en su tipo".⁶



6.-<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/60/declaracion-del-valor-universal-excepcional>

CAPITULO IV.

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Zonificación

El elemento fundamental en el diseño de la Ciudad Universitaria fue el planteamiento de un eje oriente-poniente que se relaciona, de manera perpendicular, con la Avenida de los Insurgentes -una de las principales vialidades de la Ciudad de México-. La composición del campus guarda ciertas similitudes con elementos del trazado de algunas ciudades prehispánicas, como el eje central de la “Calzada de los muertos” en Teotihuacán y el equilibrio asimétrico de la gran plaza de Monte Albán.

Sus edificios muestran claramente la interpretación de los postulados de la arquitectura moderna internacional, racionalista, técnica y objetiva y, al mismo tiempo, de la arquitectura tradicional mexicana. La Ciudad Universitaria es una verdadera fusión, logro de la unión sin precedentes de arquitectos mexicanos modernos que interactuaron para dar origen a uno de los conjuntos más emblemáticos del México moderno.

El Campus Central de Ciudad Universitaria se conforma de tres grandes zonas:

- Estadio Olímpico (AMARILLO)
- Zona Escolar (ROJO)
- Campos Deportivos (VERDE)

La zona Comercial objeto de estudio se ubica en la Zona Escolar indicada Color Rojo.



IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE



IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE



Superficie de terreno de ocupada por el edificio y las construcciones:

8790.00 m²

La superficie de terreno definida para el estudio de valor catastral es considerada la que ocupa el edificio en su desplante incluida su área de estacionamiento y servicios.



Superficie de construcción edificio comercial:

2440.00 m²

Construcciones cubiertas de uso específico

NO HABITACIONAL -

Superficie Oficinas **800.00 m²**

Superficie Comercio **1640.00 m²**

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE



Superficie de construcción estacionamiento descubierto:

370.00 m2

Construcciones descubiertas de uso específico

NO HABITACIONAL -

Estacionamiento.



Superficie de Construcción jardín:

880.00 m2

Construcciones descubiertas de uso específico

NO HABITACIONAL -

Jardín.

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE



Superficie de construcción bodegas:

160.00 m2

Construcciones descubiertas de uso específico

NO HABITACIONAL -

Bodega.



Superficie de construcción área libre:

465.00 m2

Construcciones descubiertas de uso específico

NO HABITACIONAL -

área libre.

III.1 ANTECEDENTES HISTORICOS, CIUDAD UNIVERSITARIA

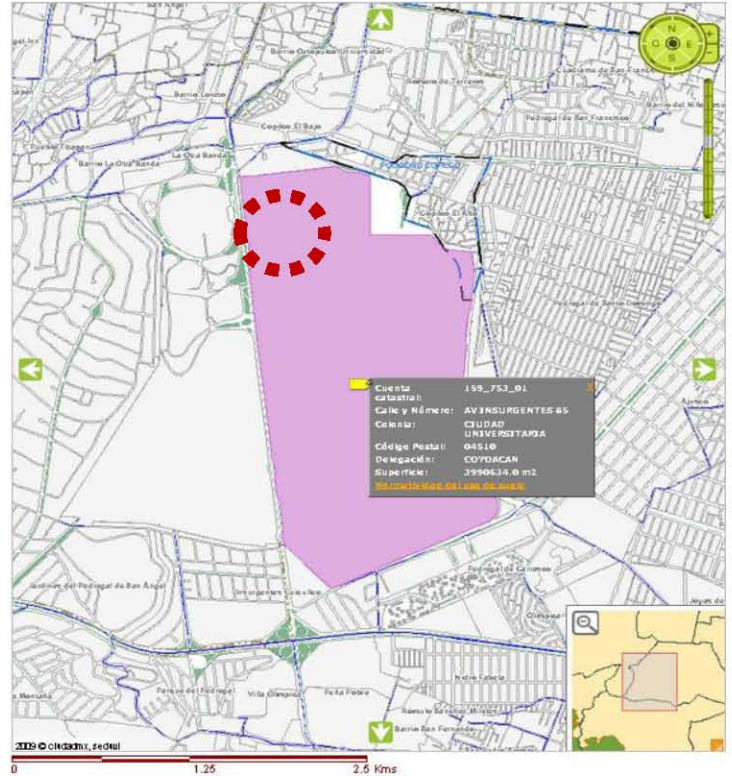
Según la pagina de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda la cuenta catastral identificada y que pertenece a la zona de estudio es:

159-753-01.

Información General

Cuenta Catastral	159_753_01
Dirección	
Calle y Número:	AV INSURGENTES 85
Colonia:	CIUDAD UNIVERSITARIA
Código Postal:	04510
Superficie del Predio:	3990634 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.



IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

De acuerdo a la cuenta catastral obtenida por medio de la pagina de la Secretaria de Desarrollo urbano y vivienda, la Delegación que corresponde al inmueble es COYOACAN, ubicando en el Codigo Fiscal la tabla de valores de dicha delegación podemos identificar el área y el valor en pesos por metro cuadrado que le corresponde al TERRENO.

REGION: 159

MANZANA: 753

AREA DE VALOR (COLONIA CATASTRAL): A040237

VALOR (\$ / m²): \$ 3,660.79

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL G.F.							
TIPO AREA				DELEGACION : 04 COYOACAN			
				HOJA: 5			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
159	459 A 459	A040173	5,035.50	159	461 A 464	A040464	3,978.85
159	466 A 466	A040464	3,978.85	159	468 A 470	A040464	3,978.85
159	471 A 472	A040072	1,811.53	159	473 A 473	A040762	1,161.20
159	476 A 495	A040503	1,015.52	159	496 A 496	A040237	3,660.79
159	497 A 497	A040733	1,117.06	159	499 A 499	A040533	2,466.68
159	501 A 501	A040464	3,978.85	159	502 A 503	A040733	1,117.06
159	504 A 505	A040072	1,811.53	159	506 A 508	A040762	1,161.20
159	510 A 523	A040713	2,142.77	159	527 A 529	A040752	1,161.20
159	531 A 535	A040733	1,117.06	159	536 A 537	A040422	1,161.20
159	538 A 538	A040733	1,117.06	159	539 A 540	A040422	1,161.20
159	542 A 544	A040422	1,161.20	159	545 A 546	A040023	1,117.06
159	550 A 559	A040194	2,213.85	159	560 A 560	A040393	4,045.11
159	577 A 577	A040283	4,452.10	159	580 A 580	A040237	3,660.79
159	581 A 581	A040503	1,015.52	159	584 A 584	A040422	1,161.20
159	585 A 586	A040023	1,075.96	159	587 A 590	A040533	2,466.68
159	591 A 598	A040023	1,075.96	159	604 A 604	A040422	1,161.20
159	614 A 614	A040444	3,154.80	159	615 A 617	A040464	3,978.85
159	620 A 632	A040194	2,213.85	159	640 A 640	A040503	1,015.52
159	642 A 642	A040237	3,660.79	159	651 A 652	A040103	2,196.23
159	653 A 655	A040733	1,117.06	159	663 A 663	A040514	3,071.33
159	668 A 670	A040503	1,015.52	159	679 A 681	A040194	2,298.42
159	682 A 682	A040464	3,978.85	159	684 A 684	A040464	3,978.85
159	685 A 686	A040194	2,213.85	159	689 A 689	A040742	1,117.06
159	701 A 703	A040103	2,196.23	159	704 A 707	A040503	1,015.52
159	710 A 712	A040742	1,117.06	159	716 A 717	A040503	1,015.52
159	718 A 722	A040103	2,196.23	159	723 A 723	A040013	1,015.52
159	724 A 724	A040023	1,075.96	159	725 A 726	A040503	1,015.52
159	728 A 732	A040237	3,660.79	159	733 A 734	A040283	4,452.10
159	735 A 735	A040237	3,660.79	159	737 A 737	A040283	4,452.10
159	738 A 738	A040273	2,567.01	159	739 A 741	A040384	3,106.15
159	742 A 742	A040153	2,371.08	159	743 A 746	A040103	2,196.23
159	747 A 748	A040742	1,117.06	159	750 A 750	A040733	1,117.06
159	751 A 751	A040464	3,978.85	159	753 A 755	A040237	3,660.79
159	759 A 760	A040103	2,196.23	159	787 A 787	A040752	1,161.20
159	800 A 801	A040742	1,117.06	159	802 A 803	A040752	1,161.20
159	805 A 806	A040503	1,015.52	159	900 A 900	A040243	3,539.77
159	901 A 901	A040503	1,015.52	159	952 A 953	A040103	2,196.23
159	970 A 971	A040103	2,196.23	159	973 A 973	A040153	2,461.66
159	980 A 980	A040194	2,213.85	159	981 A 981	A040023	1,117.06
159	984 A 985	A040503	1,015.52	159	990 A 992	A040072	1,811.53
160	002 A 027	A040662	1,442.56	160	030 A 032	A040573	2,064.30
160	033 A 043	A040033	3,718.70	160	045 A 046	A040033	3,718.70
160	048 A 050	A040033	3,718.70	160	052 A 063	A040033	3,718.70
160	065 A 067	A040033	3,718.70	160	069 A 076	A040033	3,718.70
160	078 A 089	A040033	3,718.70	160	092 A 103	A040033	3,718.70
160	105 A 106	A040033	3,718.70	160	108 A 118	A040033	3,718.70
160	120 A 120	A040033	3,718.70	160	122 A 135	A040033	3,718.70
160	137 A 137	A040033	3,718.70	160	139 A 141	A040033	3,718.70
160	143 A 149	A040033	3,718.70	160	151 A 158	A040033	3,718.70
160	160 A 170	A040033	3,718.70	160	172 A 179	A040033	3,718.70

7.- Gaceta oficial del D.F. "Codigo Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico DF."

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

De acuerdo al uso específico, el valor que le corresponde al tipo de construcción según la tabla de valores emitida por el Código Fiscal se señala en la CLASIFICACION NO HABITACIONAL con clave oficinas, comercio, abasto, estacionamiento, jardín.

USO: O OFICINAS

RANGO DE NIVELES: 02 (NIVELES DE 1 A 2).

CLASE: 3

VALOR (\$ / m²): \$ 4,086.85

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
NO HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
O OFICINA	02 1 A 2	1	1,641.75
		2	3,025.00
		3	4,086.85
		4	5,369.30
		5	10,078.84
		6	11,849.39
		7	12,783.18
	05 3 A 5	1	NA
		2	2,745.05
		3	3,042.04

RANGO DE NIVELES: 02 (NIVELES DE 1 A 2).

CLASE: 3

VALOR (\$ / m²): \$ 4,058.31

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
NO HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
L HOTEL	02 1 A 2	1	1,342.10
		2	2,730.30
		3	4,058.31
		4	5,820.80
		5	10,078.84
		6	11,493.77
		7	13,378.55
C COMERCIO	05 3 A 5	1	NA
		2	3,031.85
		3	4,520.31

9.- Gaceta oficial del D.F. "Código Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico D.F."

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

USO: A ABASTO

RANGO DE NIVELES: 02 (NIVELES DE 1 A 2).

CLASE: 2

VALOR (\$ / m²): \$ 1,565.68

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
NO HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
C CULTURA	02 1 A 2	1	1,281.80
A ABASTO		2	1,565.68
I INDUSTRIA		3	2,330.20
K COMUNICACIONES		4	2,771.74
E EDUCACIÓN		5	3,864.43
		6	5,450.92
		7	7,076.84
	05 3 A 5	1	NA
		2	1,739.81
		3	2,508.72

USO: PE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO

RANGO DE NIVELES: 01 (NIVELES DE 0 A 0).

CLASE: UNICA

VALOR (\$ / m²): \$ 299.97

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
NO HABITACIONAL CONSTRUCCIONES DESCUBIERTAS			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
PE ESTACIONAMIENTOS, PATIOS Y PLAZUELAS	01 0 0	ÚNICA	299.97
	02 1 A 2	ÚNICA	305.97
	05 3 A 5	ÚNICA	321.26
	10 6 A 10	ÚNICA	337.33

10.- Gaceta oficial del D.F. "Codigo Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico DF."

IV.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

USO: J JARDIN

RANGO DE NIVELES: 01 (NIVELES DE 0 A 0).

CLASE: UNICA

VALOR (\$ / m²): \$ 186.56

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
NO HABITACIONAL CONSTRUCCIONES DESCUBIERTAS				
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES		CLASE	VALOR \$/M2
J JARDÍN	01	0 0	UNICA	186.56
	02	1 A 2	UNICA	190.30
	05	3 A 5	UNICA	100.81

USO: PE PATIOS Y PLAZUELAS

RANGO DE NIVELES: 01 (NIVELES DE 0 A 0).

CLASE: UNICA

VALOR (\$ / m²): \$ 299.97

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
NO HABITACIONAL CONSTRUCCIONES DESCUBIERTAS				
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES		CLASE	VALOR \$/M2
PE ESTACIONAMIENTOS PATIOS Y PLAZUELAS	01	0 0	UNICA	299.97
	02	1 A 2	UNICA	305.97
	05	3 A 5	UNICA	321.26
	10	6 A 10	UNICA	337.33

10.- Gaceta oficial del D.F. "Codigo Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico DF."

**CAPITULO V.
V.1 AVALUO**

No. Avalúo: 00001

**AVALUO
CATASTRAL**



ESPECIALIS

Inmueble que se Valúa:

Comercial, oficinas, Bodega y estac.

Solicitante del Avalúo:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U.

Propietario del Inmueble:

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U.

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°

Avenida Universidad

3000

Municipio/Delegación

Coyoacán

Colonia/Fraccionamiento

Universidad Nacional Autonoma de Mex.

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa

México D.F.

VALOR CATASTRAL

\$

39,770,700.64

Fecha del Avalúo:

octubre 31, 2014

I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: Nombre: UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U.
Domicilio: Avenidad Universidad no. 3000, Colonia UNAM, Delegación Coyoacán, CP 04510
R.F.C.: UNA 290722 7Y5

Perito Valuador(es): Nombre: Arq. Juan Carlos Díaz Soto
Reg. Colegio Profesionistas, Especialidad(es) : Inmuebles

Fecha de la visita: 16 de octubre de 2014
Fecha de avalúo: 31 de octubre de 2014

Inmueble que se valúa (uso): Comercial, oficinas, Bodega y estac.
Régimen de Propiedad: Privada

Propietario del Inmueble: Nombre: UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U.
Fuente de referencia: Escritura de propiedad
Domicilio: Avenidad Universidad no. 3000, Colonia UNAM, Delegación Coyoacán, CP 04510 D.F.

Objeto del Avalúo: Cálculo del Valor Catastral.
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILI Determinación del valor catastral para el cálculo del impuesto predial. (excento)

Ubicación del Inmueble: Calle: Avenidad Universidad
No.: 3000
Colonia/Fraccionamiento: Universidad Nacional Autonoma de Mex.
Delegación/Municipio: Coyoacán
C.P.: 04510
Ciudad y Edo.: México D.F.

N° de Cuenta Predial / Reg. Catastral: 159-753-01
N° de cuenta de agua: No disponible

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.) Áreas Verdes y Espacios Abiertos

Tipo de construcción predominante: (calle/zona) Edificios de oficinas, aulas, museos, bibliotecas, canchas deportivas y estacionamientos.

Índice de saturación zona: (% aprox.) 99% en zona inmediata, 90% en la zona en general.

Densidad de población zona: (Hab/Ha) Población flotante.

Nivel socio-económico: (predominante) Medio y medio bajo popular

Contaminación ambiental: (tipo/grado) Media, producida por tránsito vehicular moderado.

Nivel de seguridad pública de Zona: Alto, en general.

Vías de acceso e importan

Calle:	Av. Insurgentes	Av. Antonio Delfin Madrigal	Av. Universidad Eje 10
Tipo de vía:	Primaria	Primaria	Primaria
Orientación:	Poniente	Oriente	Norte
Distancia:	10 m	2,000 m	2,500 m

Infraestructura Urbana: (Calle y zona) Servicios completos. redes de tipo mixto (subterránea y aérea). Agua potable, energía eléctrica, iluminación exterior de buena calidad, drenaje sanitario, pavimento, banquetas y guarniciones de concreto hidráulico, red oculta de gas natural, TV por

Servicios Públicos Municipales: Transporte público a 250m, Recolección de basura, vigilancia policiaca, servicio de correo a domicilio.

Equipamiento y Mobiliario Urbano: Facultades de niveles profesional de buena calidad, tiendas y comercios de diferentes giros.

USO DE SUELO permitido en Zona:

AV ÁREAS VERDES			
GÉNERO	SUBGÉNERO	SUBGÉNERO 2	USO DEL SUELO
SERVICIOS	SERVICIOS TÉCNICOS, PROFESIONALES Y SOCIALES	OFICINAS DE GOBIERNO DEDICADAS AL ORDEN, JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA	Garitas Casetas de vigilancia
		SERVICIOS DEPORTIVOS, CULTURALES, RECREATIVOS Y RELIGIOSOS EN GENERAL	Jardines botánicos Zoológicos Acuarios Planetarios Observatorios Estaciones meteorológicas

C.O.S.: No aplica

(Observado): No aplica

C.U.S.: No aplica

No aplica

NORMAS DE ORDENACIÓN Actuación:

Área de Conservación Patrimonial. Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial: 4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. 4.3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluya deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área. 4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano. 4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendedores de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación.

CLAVE DE LA NORMA A04

De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma. 4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo. 4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares. 4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comun

CLAVE DE LA NORMA A08

Áreas con Potencial de Mejoramiento. Aplica en la totalidad del territorio delegacional, definiéndose como zonas prioritarias para la implementación de acciones de mejoramiento las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad; de acuerdo con lo anterior, las acciones a incorporar será la sustitución o reforzamiento de la red hidráulica y sanitaria, bacheo o reencarpetamiento, diversificación de actividades en inmuebles públicos para promover el desarrollo social de la comunidad, etc.

Estas acciones se desarrollarán principalmente en la zona de los Pedregales que incluye a las colonias Pedregal de Santo Domingo, Ajusco, Adolfo Ruíz Cortines y Pedregal de Santa Úrsula Coapa. Adicionalmente, se identifican: al norte, las colonias San Diego Churubusco, San Mateo, Barrio de San Lucas y Parque San Andrés; al centro y sur, en la zona de pueblos se consideran La Candelaria, San Pablo Tepetlapa y Santa Úrsula Coapa y las colonias Nueva Díaz Ordaz, El Rosario, El Reloj, Cantil del Pedregal, Media Luna y Bosques de Tetlameya; al oriente en las colonias Unidad Habitacional CTM Culhuacán, Unidad Habitacional Piloto Culhuacán, Alianza Popular Revolucionaria, Carmen Serdán, Unidad Habitacional STUNAM, La Virgen y San Francisco Culhuacán; al sur-poniente de la entidad la Unidad Habitacional Villa Panamericana y al poniente de la Delegación, las colonias Barrio Oxtopulco Universidad, Unidad Habitacional Acasulco, Unidad Habitacional Latinoamericana y Residencial Copilco.

NORMAS DE ORDENACIÓN General:

Zonas federales y derechos de vía
Las zonas federales y derechos de vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran con zonificación (AV) Áreas de Valor Ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia.

CLAVE DE LA NORMA 15

CLAVE DE LA NORMA 06

Área Construible en Zonificación Denominada Áreas de Valor Ambiental (AV).
En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%. Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente.

NORMAS DE ORDENACIÓN Particular:

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

CLAVE DE LA NORMA 02

Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular se estará en posibilidad de: Promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, estratégico para la Ciudad, y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un Desarrollo Urbano con Equidad, Sustentabilidad y Competitividad.

CLAVE DE LA NORMA 04

Mejoramiento de los Espacios Abiertos
En el marco del ejercicio de sus atribuciones, la Delegación implementará acciones de mejoramiento del paisaje urbano para la creación y rehabilitación de parques, jardines, plazas, glorietas, arriates y áreas ajardinadas en las vialidades con la aplicación de nuevas tecnologías de sembrado y poda, utilizando especies adecuadas a la altura, clima y vegetación de la Delegación. El particular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá sembrar en la banqueta, árboles de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura a razón de al menos 1 árbol por cada 8 m de fachada, o en un volumen semejante al de la masa vegetal afectada.

NORMAS DE ORDENACIÓN

Sitios Patrimoniales: Descripción

Inmueble catalogado / considerado de valor histórico / patrimonial por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos.

Catalogado

A todos los predios ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble catalogado / considerado de valor histórico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Inmueble catalogado / considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para cualquier intervención se requiere el dictamen técnico u opinión, según sea el caso, de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Demoliciones

Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachada, sistemas constructivos, materiales, etc. del inmueble catalogado / considerado de valor histórico, artístico y/o patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Sustituciones

*La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida. *No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. *No se podrán usar colores esmaltados en fachada, únicamente en elementos de herrería. *La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando en la propuesta estén integradas las características del inmueble de valor histórico, artístico y/o patrimonial y se restituyan en lo posible los materiales existentes originales, previa aprobación de las autoridades competentes. Se prohíbe el uso de cancelería en color natural o dorado así como de vidrios esmaltados o reflejantes. *La sustitución de color está permitida, a reserva de encontrar antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elección de los mismos y contando con la autorización por parte de la SEDUVI y/o el instituto federal correspondiente.

Modificaciones

*La modificación del paramento y el alineamiento de las fachadas originales está prohibida. *No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que no estén permitidos por el reglamento correspondiente (local o federal). La autoridad competente fijará el plazo para retirar este tipo de agregados en los inmuebles catalogados. *En el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos y reversibles, y estará sujeta a la aprobación del proyecto por parte de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente, siempre y cuando la propuesta logre una completa integración con el inmueble. *Las modificaciones de la fachada original, estarán sujetas a la aprobación y/o visto bueno del proyecto por parte de la SEDUVI y de la autoridad federal competente, siempre y cuando la propuesta no altere las características tipológicas, arquitectónicas y constructivas del inmueble original.

Adiciones

*Las adiciones de niveles, respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano está permitida siempre y cuando no se altere el perfil e imagen urbanos del contexto inmediato, previa aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente. *La construcción de ampliaciones o edificaciones en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no altere el partido arquitectónico del inmueble, no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. *La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, así como balcones y volados, estará condicionada a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva con el inmueble. *La adición de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al inmueble de valor, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle, siempre condicionada a la revisión y aprobación del proyecto por medio de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente según sea el caso. *En el caso de adición de obra nueva, esta deberá integrarse a las características tipológicas y arquitectónicas del inmueble original. El uso de lenguajes arquitectónicos y acabados contemporáneos se encuentra permitido y estará sujeto a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y de la instancia Federal correspondiente.

Uso de Suelo

*El cambio de Uso de Suelo deberá apegarse a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y a las restricciones de los Programas de Desarrollo Urbano. Los usos permitidos, deberán integrarse a la tipología original del inmueble, sin alterar su estructura original y están condicionados a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.

III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación

El predio está orientado al Norte
 sobre la calle de Av. Universidad
 entre Av. Insurgentes sur al poniente
 y Av. Antonio Delfin Madrigal al oriente
 completa la manzana Av. Del Iman al Sur
 distancia a la esquina más próxima Lote tipo manzanero
 según: No proporcionadas

Medidas y colindancias:

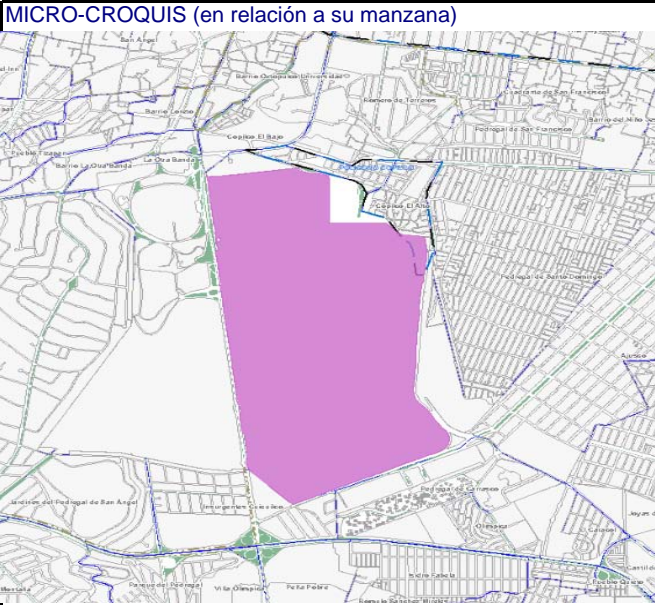
orientaciones	medidas	colindantes
---------------	---------	-------------

No disponibles

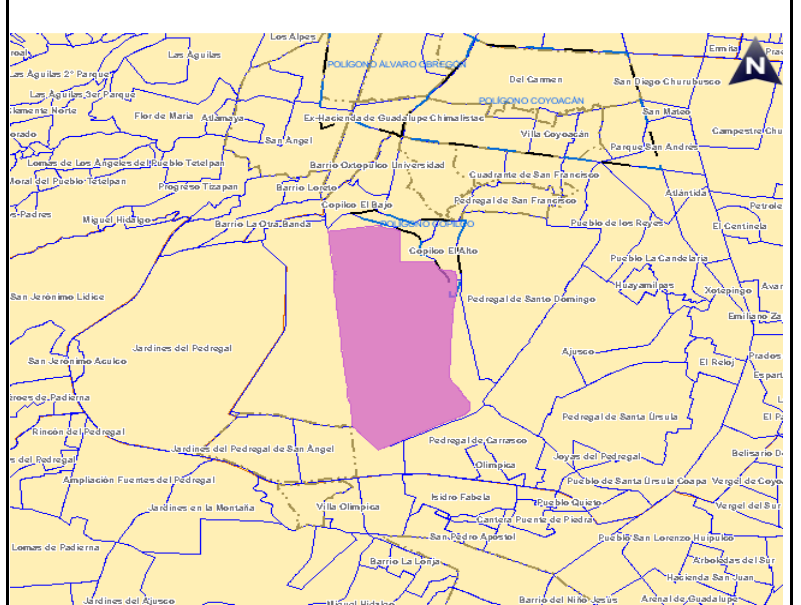
Area Total del TERRENO: 3,990,634.00 m²
 Area de Terreno ocupada por la zona comercial: 8,970.00 m²
 ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA Fuente de referencia: Levantamiento y verificación en sitio
 Configuración y Topografía: Plano de forma regular.
 Número de frentes a calles: Uno.
 Características panorámicas: Las propias de la zona
 Densidad habitacional permitida: Sin Densidad
 Intensidad de construcción permitida: No aplica
 Servidumbres y/o restricciones (del terreno): De acuerdo a las Normas de Ordenación indicadas
 Uso de Suelo Autorizado, para el terreno: Áreas Verdes y Espacios Abiertos
 Clasificación según el plan de desarrollo urbano vigente: Áreas Verdes y Espacios Abiertos
 Nomenclatura catastral del área de valor: A040237 \$ 3,660.79
 Consideraciones Adicionales: Área de Conservación Patrimonia

Croquis de Localización:

MICRO-CROQUIS (en relación a su manzana)



MACRO-CROQUIS (en relación a la Ciudad)



EN EL CASO DE CONDOMINIO:

INDIVISO: 100.0000%
 Area Privativa, del terreno: 8,970.00 m²

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del Inmueble: Comercial, oficinas, Bodega y estac.
Planta unica: La cual consta de pasillo cubierto de distribución, circulaciones intermedias que cruzan el edificio de un lado a otro en su claro corto, áreas de oficinas administrativas y de servicios, oficinas de servicio de correo postal, librería, tienda, bodegas, área de estacionamiento y áreas jardinadas.

Tipos de construcción:	Descripción	Edad aproximada	Vida útil total (V.U.T.)
	Tipo 1: Oficinas	62 años	70 años
	Tipo 2: Comercio	62 años	70 años
	Tipo 3: Bodega	60 años	60 años
	Tipo 4: Estac. Desc.	62 años	70 años
	Tipo 5: Jardín	No aplica	No aplica
	Tipo 6: Patios	60 años	60 años

NOTA: La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

	Superficies de construcción	Clasificación y calidad	Vida útil remanente (V.U.R.)
ESPECIALISTA EN VA	Tipo 1: 800.00 m ²	O	8 años
	Tipo 2: 1,640.00 m ²	C	8 años
	Tipo 3: 160.00 m ²	A	0 años
	Tipo 4: 370.00 m ²	PE	8 años
	Tipo 5: 880.00 m ²	J	No aplica
	Tipo 6: 465.00 m ²	PE	0 años

Número de niveles: Uno y Azotea
Estado de Conservación: Bueno, se observó mantenimiento adecuado al inmueble.
Calidad del Proyecto: Bueno, de diseño y ejecución profesional, adecuado a su uso en su tiempo, ineficiente al día de la visita.
Unidades Rentables: Una, el inmueble en su totalidad.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación: Probable, a base de zapatas corridas de mampostería de piedra
Estructura: A base de columnas y trabes de concreto armado en general.
Muros: De block aparente en el perímetro y de tablarroca en muros divisorios, en general.
Entrepisos: No tiene
Techos: A base de losas planas de concreto armado
Azoteas: Impermeabilizadas.
Bardas: Las propias de la construcción, en el area de estacionamiento no cuenta con bardas.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

Aplanados en muros interiores: aparente y de yeso a plomo y regla.
Aplanados en plafones y falsos: Falso plafon modular, en buen estado en general.
Lambrines: En áreas húmedas
Pisos: Loseta de cerámica 30x30 en general.
Zoclos: Acorde al piso
Aplanados en muros exteriores: Zarpeo de mezcla mortero-arena terminado fino.
Escaleras: No tiene
Pintura y pastas: Vinílica en general, esmalte en herrería y barniz en carpintería.
Recubrimientos especiales: No tiene

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

c) CARPINTERÍA Y HERRAJES.

Calidad: De mediana calidadç

Puertas/Ventanas: De intercomunicación de tambor de pino laqueadas

Guardarropas y libreros fijos: No tiene.

Lambrines o plafones: No tiene.

Pisos: No tiene.

Otros: No tiene.

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: Ocultas, probable a base de tubería de cobre.

Red de Desagües: Ocultas, probable a base de tubería de PVC.

Muebles de baño: Modernos, nacionales de mediana calidad.

Muebles de cocina y lavandería: No tiene.

Calentador: No tiene.

Tinacos: No tiene.

Accesorios No tiene.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Ocultas, con salidas suficientes

Accesorios y lámparas fijas: De mediana calidad.

f) HERRERÍA.

Puertas, ventanas y cancelos: De perfiles de herrería estructura y tubular.

Marcos, protecciones y rejas: De herrería estructural.

g) VIDRIERÍA.

Material: Cristal claro de 6 mm., de espesor, en general.

Espejos: lunas en baños de 5 mm. sobre bastidor de madera con marco de aluminio.

Domos: Si tiene

Otros: No tiene.

h) CERRAJERÍA.

De economica calidad.

i) FACHADAS.

De estilo contemporaneo, aparente y aplanados finos de mortero-arena.

Número de fachadas: Cuatro las perimetrales.

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES: Equipo de bombeo.

ELEMENTOS ACCESORIOS: No tiene.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Cisterna.

TIPO

1- OFICINAS

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lamina y/o madera	Hasta 2.00 sin entresijos	Lamina y/o madera	Con claro que libra la estructura hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra	sin acabados	sin recubrimientos	W.C. de barro y/o tetra sin conexión de agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. y hasta 2.10 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00m	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra tipo "G"	Material aparente	Mosaicos 20 x 20 cm.	Muebles tipo "G"
	X		X	X			X		
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m. y hasta 2.20 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezzia con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Aplanado de mezzia y/o pasta con pintura.	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "H"
					X				X
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m. y hasta 2.30 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de mad. de pino	Mosaico terrazo en placas o colado in situ y/o alfombra tipo "I" y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles tipo "I"
		X				X		X	
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m. Y hasta 2.50 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 20.01 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o preclados de concreto.	Loseta cerámica hasta 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm.	Muebles tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m. Y hasta 3.00 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm. y/o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm.	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 40 x 40 y/o granito en placas hasta 50 x 50	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayores de 3.00 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o placas de granito mayores de 90 x 90 cm. y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Mármol en placas mayor a 40 x 40 y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"
SUMAS	9	22	9	11	8	9	5	3	5

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	49
2	50	76
3	77	92
4	93	121
5	122	165
6	166	207
7	208	En adelante

PUNTAJE TOTAL	CLASE
81	3

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS ES

TIPO

2-COMERCIO

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lamina y/o madera	Hasta 2.00 sin entresijos	Lamina y/o madera	Con claro que libra la estructura hasta 5.00 m	Sin acabados	Firme de tierra	sin acabados	sin recubrimientos	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. y hasta 2.10 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o metálica ligera y/o láminas con altura al punto más alto de hasta 5.00m	Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra tipo "G"	Material aparente	Mosaicos 20 x 20 cm.	Muebles tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m. y hasta 2.20 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezzala con pintura	Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Aplanado de mezzala y/o pasta con pintura.	Azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m. y hasta 2.30 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 y hasta 20.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 15.00 m y hasta 20.00 m	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o laminas de mad. de pino	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "I" y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	Muebles tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m. Y hasta 2.50 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 y hasta 30.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 20.01 m y hasta 25.00 m	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	Alfombra tipo "I" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto.	Loseta cerámica hasta 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm.	Muebles tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m. Y hasta 3.00 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 m y hasta 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor de 25.00 m y hasta 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de madera finas y/o placas de granito hasta 50 x 50 cm. y/o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm.	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	Loseta cerámica mayor de 40 x 40 y/o mármol en placas hasta 40 x 40 y/o granito en placas hasta 50 x 50	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayores de 3.00 m. con o sin entresijo de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas. Altura al punto más alto mayor de 50.00 m	Con claro que libra la estructura mayor a 30.00 m	Tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimientos tipo estuco, frescos decorativos y/o pastas sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra tipo "L" y/o loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol mayor de 40 x 40 cm. y/o placas de granito mayores de 80 x 80 cm. y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	Mármol en placas mayor a 40 x 40 y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"
SUMAS	9	22	9	11	8	9	5	3	5

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Interior	Superior
1	0	49
2	50	76
3	77	92
4	93	121
5	122	165
6	166	207
7	208	En adelante

PUNTAJE TOTAL

81

CLASE

3

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS ES

TIPO

3-BODEGA

MATRIZ DE CARACTERISTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO :
NO HABITACIONAL
 (INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA)

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS		
	MUROS Y CLAROS CORTOS	CUBIERTAS Y CLAROS	ALTURA	MUROS	PISOS	FACHADAS	
1	Columnas y estructuras metálicas ligeras Hasta 3.50 m	Lámina Que libran la estructura hasta 3.00 m.	Al punto más alto hasta 2.50 m.	Sin acabados	Firme de concreto simple	Sin acabados	
2	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 3.50 m y hasta 5.50 m	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 3.00 m y hasta 5.00 m.	Al punto más alto mayor de 2.50 m y hasta 3.50 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto reforzado escobillado	Material aparente	
3	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 5.50 m y hasta 8.00 m.	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 5.00 m y hasta 10.00 m.	Al punto más alto mayor de 3.50 m y hasta 5.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "G"	Aplanado de mezcla	
4	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m.	Metálica ligera y lámina Que libran la estructura mayor de 10.00 m y hasta 15.00 m.	Al punto más alto mayor de 5.00 m y hasta 6.00 m.	Aplanado de yeso con pasta texturizada	Firme de concreto tratado colado en sitio y/o alfombra tipo "H"	Aplanado de mezcla y pasta	
5	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 10.00 m y hasta 12.00 m.	Metálica ligera y lámina o prefabrica Que libran la estructura mayor de 15.00 m a 20.00 m.	Al punto más alto mayor de 6.00 m y hasta 8.00 m.	Pasta texturizada con color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Alfombra tipo "I" y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol	
6	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 12.00 m y hasta 15.00 m.	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayores de 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 8.00 m y hasta 10.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica hasta 50 x 50 cm. y/o dueta o parquet de madera finas y/o mármol hasta 50 x 50 cm.	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de a	
7	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayores de 15.00 m.	Metálica ligera y lámina o pretensada Que libran la estructura mayores de 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 10.00 m.	Anterior(es) y/o recubrimientos sintéticos especiales	Alfombra tipo "K" y/o loseta cerámica mayor de 50 x 50 cm. y/o mármol mayor de 50 x 50 cm y/o placas de granito iguales o	Placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado	
SUMAS	4	7	2	2	5	2	

RANGOS DE CLASE: NO HABITACIONAL

CLASE	LÍMITE DE CLASE	
	Inferior	Superior
1	0	20
2	21	50
3	51	85
4	86	117
5	118	140
6	141	152
7	153	En adelante

PUNTAJE TOTAL	CLASE
22	0

LA CLASE CORRESPONDIENTE SEGÚN LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS ES

**CAPITULO VI.
VI.1 CALCULO CATASTRAL**

AVALÚO CATASTRAL

ANEXO CATASTRAL



a) DEL TERRENO.

Inmueble que se Valúa: Edificio Comercial

Solicitante del Avalúo: UNAM, C.U.
Propietario del Inmueble: UNAM, C.U.

Ubicación del Inmueble:

Calle y N°: Avenida Universidad 3000
Colonia/Fraccionamiento: Universidad Nacional Autonoma de Mex.
Municipio/Delegación: Coyoacán
Ciudad: México D.F.

Valor de Calle o Zona: \$ 3,660.79 /m²

Área de valor: A040237

Cuenta Predial: 159-753-01

Edad: 62 años

ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/M ²)	Factor resultante	MOTIVO	VALOR UNIT. resulta. (\$/M ²)	IMPORTE
1	Área total	8,970.00	\$ 3,660.79	1.00	Integro	\$ 3,660.79	\$ 32,837,286.30

SUB-TOTAL a): 8,970.00 m² Valor Unitario Resultante: \$ 3,660.79 \$ 32,837,286.30

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.

INDIVISO 100.0000%

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. resultante. (\$/m ²)	IMPORTE \$	
				edad	e.c.	Otro	F.r.			
Tipo 1	Oficinas	O 02 3	800.00	\$ 4,086.85	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 2,452.11	\$ 1,961,688.00
Tipo 2	Comercio	O 02 3	1,640.00	\$ 4,058.31	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 2,434.99	\$ 3,993,377.04
Tipo 3	Bodega	A 02 2	160.00	\$ 1,565.68	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 939.41	\$ 150,305.28
Tipo 4	Estac. Desc.	PE	370.00	\$ 299.97	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 179.98	\$ 66,593.34
Tipo 5	Jardín	J	880.00	\$ 186.56	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 186.56	\$ 164,172.80
Tipo 6	Patios	PE	465.00	\$ 299.97	0.60	1.00	1.00	0.60	\$ 179.98	\$ 83,691.63

SUB-TOTAL b): 4,315.00 m² Valor Unitario Resultante: \$ 1,487.79 \$ 6,419,828.09

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMÉRITO			Ind %	V.N.R. (\$/U)	IMPORTE \$
						edad	e.c.	F.r.			

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS:

			8%	%	\$ 513,586.25	1.00	1.00	1.00	100.00	\$ 513,586.25	\$ 513,586.25
--	--	--	----	---	---------------	------	------	------	--------	---------------	---------------

SUB-TOTAL c): \$ 513,586.25

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ 39,770,700.64

CONCLUSION

VALOR CATASTRAL : \$ 39,770,700.64

Valuador:

Arq. Juan Carlos Díaz Soto

Esp. Inmuebles

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



ES







CAPITULO VII.

VII.1. CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

1.- Para calcular el impuesto bimestral, ubicamos el inmueble de acuerdo al valor catastral contenido en la tarifa (columnas 2 y 3). Al ejemplo le corresponde el Rango "P".

Rango	Limite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Limite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Limite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$163.11	0.01628
B	162,740.83	325,481.16	189.61	0.03105
C	325,481.17	650,963.56	240.14	0.09702
D	650,963.57	976,444.70	555.92	0.11906
E	976,444.71	1,301,927.10	943.43	0.12210
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,340.84	0.14192
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,802.75	0.14666
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,280.09	0.16024
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,801.63	0.16759
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,347.10	0.17246
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,908.43	0.17777
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,487.03	0.18259
M	3,580,297.68	3,906,090.04	5,081.34	0.19290
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,709.80	0.20829
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,982.04	0.20840
P	24,663,843.30	En adelante	48,960.03	0.21665

2.- Valor Catastral del Inmueble **\$ 39,770,700.64**
 menos "Limite Inferior del Valor Catastral del rango que le corresponda. **\$ 24,663,843.30**
\$ 15,106,857.34

3.- El resultado se multiplica por el "Porcentaje para Aplicarse sobre el Excedente del Limite Inferior" **0.0021665**
 señalado en el mismo renglón, en la columna 5. **\$ 32,729.01**

4.- Al resultado se suma la "Cuota Fija" señalado en el renglón en la columna 4 y obtendrá el impuesto bimestral. **\$ 48,960.03**
\$ 81,689.04

5.- como el inmueble NO es de USO HABITACIONAL NO tiene "Porcentaje de Descuento" señalado en renglón de la columna 6 **\$ -**

6.- Si se desea hacer su pago anual, multiplique su impuesto bimestral por 6 Impuesto anual **\$ 81,689.04**
\$ 6.00
\$ 490,134.22

7.- Si usted paga en **ENERO**, el descuento será del 8% sobre el resultado anterior. **\$ 39,210.74**
 Total a pagar **\$ 450,923.48**
 Total a pagar redondeado **\$ 450,923.00**

8.- Si usted paga en **FEBRERO**, el descuento será del 5% sobre el resultado anterior. **\$ 24,506.71**
 Total a pagar **\$ 465,627.51**
 Total a pagar redondeado **\$ 465,628.00**

IMPUESTO PREDIAL ANUALIZADO **\$ 490,134.22**
 IMPUESTO PREDIAL ANUALIZADO EXENTO DE (motivo del presente estudio) **\$ 490,134.22**

CAPITULO VIII.

VIII.1 CONCLUSIONES

El valor nace del conjunto de necesidades psicofisiológicas que el hombre tiene a lo largo de su existencia, como ente individual a partir de sus exigencias materiales e inmateriales, que son iguales a valor objetivo y subjetivo por lo que toda actividad que desarrolla va encaminada a la satisfacción de necesidades, como dice Carlos Marx, “parte del estomago y de los sueños (ideales)” por lo que desde una perspectiva personal el valor se origina en tres fases:

- a.- Necesidad sentida o ideal.
- b.- Esfuerzo o trabajo por satisfacerla (principio económico de Adam Smith).
- c.- Satisfacción de la misma

A lo largo de la presente investigación se logró conocer sobre la historia del catastro en México desde sus inicios hasta la época contemporánea, además de algunos conceptos que influyen en la definición los valores catastrales en México.

Una de las bases principales para la determinación de los valores catastrales en México es el Código Fiscal, este publica los conceptos, bases, lineamientos y valores unitarios que definen el valor. Como tal es un Ordenamiento jurídico federal que tiene la finalidad de obtener ingresos fiscales, en caso de los inmuebles, las contribuciones por el pago del impuesto predial.

Si bien es cierto que por medio del Código obtenemos los valores catastrales no presenta una base clara de como son obtenidos o cuales son los estudios o modelos de análisis, que llevaron a su determinación.

Sin embargo es posible llegar a determinar los valores basándonos en los lineamientos que establece el Código Fiscal, a partir del área o corredor de valor, el tipo de construcción al que pertenece según sus características físicas de superficie de construcción y elementos constructivos e instalaciones.

Conforme a estos criterios de análisis, nos hemos dado a la tarea de determinar el valor catastral de una zona específica dentro de ciudad universitaria CU, de acuerdo a la tipología que le corresponde según su uso.

Este estudio nos da a conocer que la UNAM, por sus características a las que se dedica es catalogada como exenta del pago del impuesto predial.

Por tal motivo la Tesorería del DF deja de percibir ingresos por este tipo de inmuebles considerados de relevancia nacional.

Este trabajo nos ha ampliado el conocimiento sobre la forma de realizar avalúos catastrales en la Ciudad de México y nos ha llevado a determinar el valor catastral de una fracción de ciudad universitaria y cual es el impuesto predial al que este inmueble es exento.

Consideramos que el código fiscal es carente de información clara y sustentable de como se determinan los valores de suelo y de las construcciones, ya que establece métodos preestablecidos de cálculo de acuerdo a un proceso simple y conforme a tablas de valor.

De tal forma que llegamos de forma satisfactoria a determinar el monto de acuerdo a los parametros catastrales para el impuesto predial a exentar.

Aunque de primera vista podemos detectar cuales son los ingresos, que la tesorería deja de percibir en sus fines recaudatorios, pero desde otro punto de vista, se considera que estos recursos son un valioso aporte para el país, ya que la materia prima que genera la Universidad Nacional en sus aspectos de profesionales en sociedad, ciencia, tecnología, etc. son un pilar del desarrollo para México, y en comparativa el aporte que realiza la tesorería contra los beneficios que se obtienen para el beneficio social.

BIBLIOGRAFIA

Wikipedia: La Enciclopedia Libre [en línea]. México DF. Colín Sánchez, G. [Consulta: 12 diciembre 2014]. Disponible en: <http://es.wikipedia.org/wiki/Catastro>

Tesina "El Catastro en México, Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, Nov. de 2006, Guadalajara, Jalisco, Mex.

Gaceta oficial del D.F. "Codigo Fiscal D.F., 31 de Diciembre del 2013, Mexico DF."

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), [en línea]. México D.F. [Consulta: 12 diciembre 2014]. Disponible en: <http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/62/creacion-de-ciudad-uni4ersitaria>

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), [en línea]. México D.F. [Consulta: 12 diciembre 2014]. Disponible en: <http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/55/monumento-artistico-de-la-nacion>

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), [en línea]. México D.F. [Consulta: 12 diciembre 2014]. Disponible en: <http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/60/declaracion-del-valor-universal-excepcional>