



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

**Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Especialización en Valuación Inmobiliaria**

**Procedimiento para la realización de Avalúos o Montos Catastrales, caso de estudio “Facultad de Derecho,
UNAM”**

**TESINA
PARA OBTENER EL GRADO DE:
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**PRESENTA:
Arq. Raúl Velázquez Hernández**

**TUTOR:
Mtro. Lorenzo F. Barragán Estrada
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM**

**México, Distrito Federal
Noviembre de 2015**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Procedimiento para la realización de Avalúos o Montos Catastrales, caso de estudio “Facultad de Derecho, UNAM”

Arq. Raúl Velázquez Hernández



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

POSGRADO DE ARQUITECTURA

**PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE
AVALÚOS O MONTOS CATASTRALES, CASO DE
ESTUDIO
“FACULTAD DE DERECHO, UNAM”**

DEDICATORIA

GRACIAS:

A la U.N.A.M. con respeto y admiración por brindarme un lugar, por permitirme ser parte de ella y concluir este sueño esperado.

AL POSGRADO DE ARQUITECTURA. Que me recibió y me convirtió en un ser humano integro, para hacer de mí una mejor persona. Por recibir una formación de organización, disciplina y compromiso como especialista en valuación inmobiliaria, para poder aplicar mis conocimientos a diversos problemas en nuestra sociedad. Por lo que me distingue ante los demás de lo que soy ahora.

A MIS PROFESORES. Por esforzarse siempre en compartir sus conocimientos, experiencias vividas, y también para hacer de mí una mejor persona, y que han alentado mi realización plena, tanto en el quehacer profesional como en el crecimiento personal, para poder aplicarlos a los problemas cotidianos que se me presenten en el ámbito laboral.

A MIS PADRES. Por el cariño y apoyo que siempre me dieron.

A MIS COMPAÑEROS. Por los momentos que compartimos como estudiantes.

A TODAS AQUELLAS PERSONAS. Que me apoyaron y motivaron para seguir siempre adelante.

A NUESTRO ASESOR Y AL HONORABLE GRUPO DE SINODALES "GRACIAS"

INDICE

I.- PRÓLOGO

II.- INTRODUCCIÓN

III.- ANTECEDENTES

IV.- MARCO JURÍDICO Y CONCEPTUAL

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- b) Ley de Ingresos del D.F.
- c) Ley de Propiedad en Condominio

V.- CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

VI.- NORMAS DE APLICACIÓN

VII.- CASO PRÁCTICO

VIII.- CONCLUSIONES

IX.- BIBLIOGRAFÍA

I.- PRÓLOGO

La presente tesina tiene como intención principal el conocer a fondo las normas y procedimientos establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal.

El Capítulo I se habla de un pequeño resumen capítulo por capítulo de lo establecido en la presente tesina.

El Capítulo II se identifica una pequeña introducción sobre el valor catastral, su complejidad, su propósito y su importancia.

El Capítulo III se menciona la definición del catastro así como sus antecedentes, como surgió y su evolución al pasar de los años.

El Capítulo IV se menciona las diferentes leyes de apoyo para la realización de avalúos o montos catastrales, así como las obligaciones que tenemos como mexicanos relacionadas al catastro.

El Capítulo V se describe todos los artículos del Código Fiscal del Distrito Federal relacionados a los avalúos o montos catastrales, así como una pequeña opinión de cada uno de ellos.

El Capítulo VI se menciona las normas y procedimientos que se aplican para la realización de avalúos o montos catastrales.

El Capítulo VII se presenta un breve ejemplo de cómo aplicar estas normas y procedimientos, establecidas en el Código Fiscal al caso de estudio "Facultad de Derecho, UNAM".

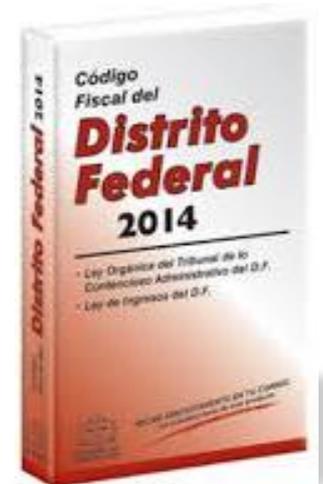
En el Capítulo VIII finalmente se comenta una pequeña conclusión sobre la importancia de conocer todo lo relacionado con el tema de avalúos o montos catastrales.



II.- INTRODUCCION

El valor catastral aplicado al inmueble es probablemente el principal debate en los procesos de actualización catastral, por su característica subjetiva y su complejo sistema de valoración. Esta naturaleza compleja del valor catastral implica varios procedimientos analíticos en su creación y aplicación, como el determinar el valor unitario de suelo y construcción, delimitar las zonas homogéneas y corredores comerciales. La presente investigación tiene como propósito hacer un análisis a tales procesos y servir como apoyo para la realización de montos o avalúos catastrales. Así mismo este documento pueda servir como consulta a entidades administrativas. El propósito del valor catastral no es otro que ser la base en la estimación del impuesto predial que grava el inmueble. No es un ejercicio fácil el descifrar y expresar de forma sintética, especialmente la parte correspondiente a la valoración individualizada. La valoración Catastral es un proceso que pretende un objetivo básico, la determinación del valor de los bienes inmuebles, de una forma masiva y con resultados justos y equilibrados. Por ello, la riqueza de matices, variables y criterios que la conforman en un conjunto de normas, llega a constituir un entramado de procedimientos cuya expresión material presenta una elevada complejidad para cualquier sujeto sin conocimiento de la materia, de aquí los siguientes conceptos:

- Es una valoración que está gestionada por la administración pública.
- Es una valoración que persigue objetivos de equidad y proporcionalidad en la aplicación de los tributos a los sujetos obligados. Como lo determina el artículo 31 párrafo IV de la Constitución Política Mexicana. Estando el sujeto obligado a abonar una deuda tributaria proporcional al valor estimado de la propiedad.
- Es una valoración masiva que asigna valores a todos y cada uno de los inmuebles identificados en una zona determinada con características similares y no llega al nivel de detalle que se exige un avalúo individual.



III.- ANTECEDENTES

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

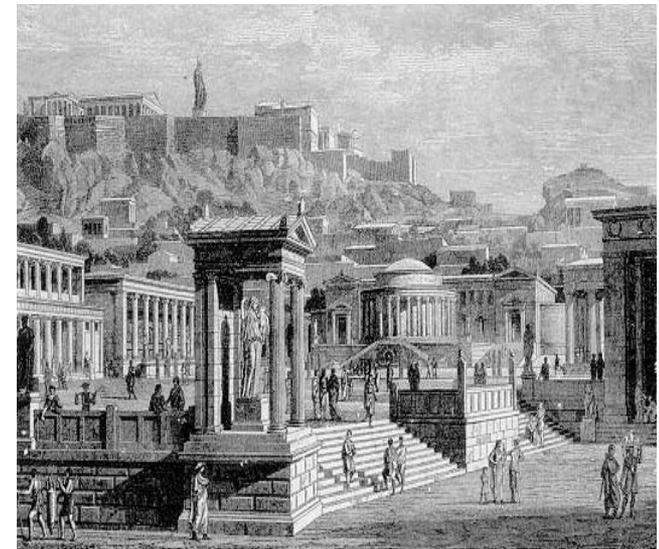
En la Roma antigua era la contribución que pagaban "por cabeza" (capistasrum) los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían. Se entendía, y se entiende aún, por catastro el registro de los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones y uso) y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor. El documento más antiguo de Catastro, lo es una tablilla (tabla de barro) de la ciudad caldea de Dungi, (4,000 años A. de C.) donde se muestran las parcelas con medidas y superficies. Se guardan registros del uso de este tipo de sistemas en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva, también en Egipto donde aparte de la función impositiva se lo utilizaba como reserva de datos de las dimensiones y ubicaciones de las parcelas para el replanteo de las mismas luego de las cíclicas crecidas del río Nilo.



En dicha región, donde la tierra explotada para labranza, se consideraban indispensables las tareas de medición y catastro. Pues, no bien las tierras se pintaban con los colores de los cereales, comenzaban las tareas de los agrimensores fiscales, delimitando, midiendo y tasado los campos sembrados, a fin de que los escribas, de dujerany registraran los pertinentes impuestos que se abonaban en especies.

Otro ejemplo de catastro es el Domesday Book, creado por Guillermo I de Inglaterra, "El conquistador", utilizado para conocer los recursos de su reino. En Europa es donde la escrupulosa mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, ejemplo de ello son los de: Francia y Holanda (organizados por Napoleón Bonaparte), Alemania, Reino Unido, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial. En 1749 se inició el que posiblemente es el más importante ejemplo de la época pre-estadística en todo el mundo.

En México, los calpulli, tierra de los barrios en que se dividen los pueblos, administrados por un jefe quien asociado con los mas ancianos llevaban un registro general de los vecinos. Las atepetlalli: tierras del pueblo que se labraban en común, aplicando sus productos al pago del tributo y a los gastos de la comunidad. En los años de 1521 a 1524, se establece un registro de la tenencia de la tierra, dando así lugar a las primeras ventas y trueques sobre predios en México, para análisis delas operaciones y poder establecer valores que permitieran una justa retribución o compensación por enajenación o intercambio. Fray Juan de Zumárraga el 21 de marzo de 1530, realizo compraventa de un predio, contando con una escritura y para lo mismo se determino su valor mediante una valuación, dando un valor de 1,200.00 pesos oro. De acuerdo con el Arq. José Luis Fernández del Castillo, en su ponencia "Algunas Notas Sobre La Historia De La Valuación De México" presentada en Mérida Yucatán en 1971 en la convención de valuación. En la época colonial el Arq. Andrés de la Concha realizo el avalúo de todas las casas de la ciudad de México en el año de 1607; esto con el motivo de allegarse recursos para llevar a cabo obras de desagüe. Don Francisco de Sedano en 1790 publicó un padrón con los valores de las propiedades de la ciudad de México. Y el conde de Revillagigedo en 1794 formula el primer plano regulador de la ciudad, estableciendo la pensión que los dueños de las fincas aportarían para el mantenimiento de los empedrados.



El 23 de diciembre de 1896 se publica en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Catastro en el Distrito Federal, realizándose así el primer catastro con el apoyo de este sistema fiscal, de la ejecución de avalúos sobre los predios por lo que en consecuencia nace o se utiliza el Avalúo Físico, que es el que se tiene como referencia para la obtención del pago de los impuestos. Aún hasta el año de 1924 prevalecía una situación de confusión respecto de los criterios de valorización a utilizar y fue en 1933 cuando se aplica por primera vez la Ley del Impuesto Predial, creando para el efecto un sistema de nomenclatura que utiliza los vocablos tales como Sección, Manzana y Predio; además de que también se crea una técnica de avalúos directos, que fue dada a conocer por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el 4 de mayo de 1935, con el fin de que los avalúos fueran uniformes en los criterios aplicados y lo más apegados a la realidad. Estudios previos acerca de la temática de modelos de valoración catastral han sido realizados por investigadores europeos. En España por Manuel Alcázar Molina y Jordi Guimet Pereña. Analizando cada uno temas específicos como la metodología y las técnicas de valuación de inmuebles. A su vez en Latinoamérica, el XII Seminario De Catastro Inmobiliario (2009) en Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, se analiza el valor de mercado como referente del valor catastral. En México, Juan E. Varona aborda el tema desde la visión legal “gestión e impugnación” del valor catastral, así también existen investigaciones en tesis de posgrado que hacen un análisis desde el punto de vista económico, como la presentada por Guadalupe A. Vargas, Manuel C. Soto y Abraham R. Félix.



IV.- MARCO JURÍDICO Y CONCEPTUAL

a) Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

FECHA DE CORTE
07/09/2012

Nº de suelo (terreno)	M² de construcción	Uso - Tipo	FECHA DE CORTE
14.00	48.00	H-05	07/09/2012
Valor unificado por M²	Valor unificado por M²	Clase	EDIFICACIONAL PORTEO, S/P
\$6,398.20	\$3,099.63	3	\$132.60
Valor del suelo	Valor de la construcción	Valor unificado	TOTAL A PAGAR por SEPTIEMBRE
\$75,574.80	\$106,607.63	\$184,182.33	\$ 42.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 17 DE ENERO) **PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 18 AL 31 DE ENERO)**

17/ENE/12 8007404501152PDC09MR \$234.00 31/ENE/12 8007404501152PDC09DRE \$242.00

PAGO 1er SEMESTRE **PAGO ANUAL ANTICIPADO (FEBRERO)**

29/FEB/12 8007404501152PDC09T1D \$ 42.00 29/FEB/12 8007404501152PDC09T1M \$262.00

ESTADO DE CUENTA
07404501152-0

Período	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
2011-07-08	\$ 364.00	2011-03-08	BANAMEX	PAGADO
2011-07-01	\$ 41.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-06-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-05-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-04-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-03-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-02-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2011-01-01	\$ 39.00	2011-05-03	BANAMEX	PAGADO
2010-12-01	\$ 39.00	2010-02-09	BANAMEX	PAGADO
2010-11-01	\$ 37.00	2010-02-09	BANAMEX	PAGADO

INDICE PROMEDIO DE CUMPLIMIENTO DE PAGO (ACUMULADO ANUAL)
66.31%

INDICE DE PAGO EN TIempo (ACUMULADO ANUAL)
77.39%

PRIMER SEMESTRE

NÚMERO DE CUENTA: 07404501152-0

CONTRIBUYENTE: MABEL VERA POSADA
UBICACIÓN DEL PRECIO: ANILLO PERIFÉRICO 4991 EDIFICIO NO DPTO 8
CALLE Y NÚMERO: UNIDAD HABITACIONAL EMILIO PORTES 84
COLONIA: 14200
C. P.:
DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
CALLE Y NÚMERO: ANILLO PERIFÉRICO 4991 EDIFICIO NO DPTO 8
COLONIA: UNIDAD HABITACIONAL EMILIO PORTES 84
C. P.: 14200 ENTIDAD FEDERATIVA: DF FOLIO: 1881841

Realiza tu pago anual del 1 al 17 de Enero y obtén un descuento del 7%



Artículo 36. Son obligaciones del ciudadano de la República:

I. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinen las leyes.

VALORES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

IV. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

VALORES DE TERRENO

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.							
TIPO AREA				DELEGACION : 12 MILPA ALTA			
				HOJA: 4			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR S/M2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR S/M2
790	125 A 125	A120129	134.426136	790	200 A 201	A120129	134.426136
790	223 A 263	A120129	134.426136	790	295 A 287	A120129	134.426136
790	289 A 294	A120129	134.426136	790	295 A 297	A120090	324.395972
790	298 A 298	A120129	134.426136	790	299 A 299	A120090	324.395972
790	300 A 302	A120129	134.426136	790	304 A 305	A120050	467.075798
790	313 A 313	A120090	324.395972	790	321 A 321	A120129	134.426136
790	331 A 331	A120090	324.395972	790	501 A 502	A120050	467.075798

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES €/M2			
HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR €/M2
H HABITACIONAL	02 1 A 2	1	1,226.23
		2	1,860.57
		3	3,025.99
		4	4,076.60
		5	6,748.49
		6	9,501.71
		7	10,982.39
	05 3 A 5	1	NA
		2	1,990.01
		3	3,350.83
		4	5,008.69
		5	6,767.51
		6	11,007.34
		7	12,785.68
	10 6 A 10	1	NA
		2	2,238.76
		3	3,343.92
		4	6,320.76
		5	7,483.04
		6	11,660.41
		7	13,442.13
15 11 A 15	1	NA	
	2	NA	
	3	3,555.69	
	4	6,489.50	
	5	8,772.17	
	6	13,164.41	
	7	14,753.88	
20 16 A 20	1	NA	
	2	NA	
	3	4,031.24	
	4	7,361.60	
	5	9,945.69	
	6	15,109.38	
	7	17,420.44	
99 21 o HAB	1	NA	
	2	NA	
	3	4,100.02	
	4	7,484.51	
	5	10,112.49	
	6	17,812.45	
	7	20,176.44	

NA: NO APLICA

b) Ley de Ingresos del Distrito Federal

Artículo 1º.- Para el ejercicio fiscal 2014, el Gobierno del Distrito Federal recibirá ingresos derivados de la recaudación por los conceptos y en las cantidades estimadas que a continuación se enuncian:

(pesos)

TOTAL DE INGRESOS 156,837,576,548

I Impuestos 34,027,891,893

1 Impuestos sobre el patrimonio 17,779,154,892

1.1 Predial 10,598,608,388

1.2 Sobre Adquisición de Inmuebles 4,482,016,105

1.3 Sobre Tenencia o Uso de Vehículos 2,698,530,399

2 Impuestos sobre la producción, el consumo y las transacciones 844,775,441

3 Impuestos sobre Nóminas y Asimilables 14,877,790,610

4 Accesorios de los Impuestos 526,170,950

II Contribuciones de mejoras 0

III Derechos 11,109,115,947

1 Derechos por el uso, goce, aprovechamiento o explotación de bienes de dominio público 732,218,072

2 Derechos por prestación de servicios 10,055,324,723

3 Otros Derechos 139,963,286

4 Accesorios de los Derechos 181,609,866

IV Productos 10,229,122,570

1 Productos de tipo corriente 9,744,521,123

2 Productos Financieros 484,601,447

V Aprovechamientos 8,174,984,842

1 Aprovechamientos de tipo corriente 8,160,395,701

2 Accesorios de los Aprovechamientos 14,589,141

VI Organismos y Empresas 13,920,256,435

VII Participaciones y Aportaciones 74,876,204,861

1 Participaciones en Ingresos Federales 55,584,662,140

2 Transferencias del Gobierno Federal 11,910,765,258

3 Convenios 7,380,777,463

1 Endeudamiento interno 4,500,000,000

SE TIENE ESTIMADO QUE PARA EL 2014 SE RECAUDARÍA ESTA CANTIDAD, DE AHÍ LA IMPORTANCIA DE LOS AVALUOS CATASTRALES. EL 6.75% DEL TOTAL RECAUDADO.

c) Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal

Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:



CONDOMINIO VERTICAL



CONDOMINIO HORIZONTAL

I. Atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

II. Atendiendo a su uso; podrán ser:

- a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o mas usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;

II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.

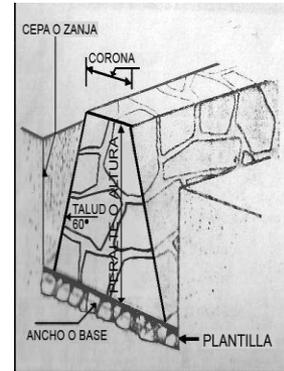
IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Artículo 24- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.



EL TERRENO



CIMENTOS



FACHADA



MUROS COLINDANTES

V.- CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

ARTÍCULO 7.- Para los efectos de este Código y demás leyes vigentes son autoridades fiscales, las siguientes: I. La Jefatura de Gobierno del Distrito Federal; II. La Secretaría; III. La Tesorería; IV. La Procuraduría Fiscal; V. La Unidad de Inteligencia Financiera; VI. La dependencia, órgano desconcentrado, entidad o unidad administrativa que en términos de las disposiciones jurídicas correspondientes, tenga competencia para llevar a cabo las atribuciones a que se refiere el artículo anterior, y VII. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

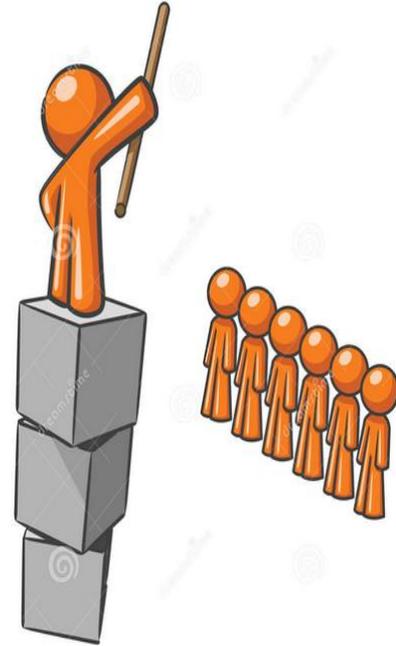
OPINION: Se refiere a los 7 tipos de autoridades que también pueden realizar avalúos con fines fiscales.

ARTÍCULO 8.- Las personas físicas y las morales están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en este Código, conforme a las disposiciones previstas en el mismo.

OPINION: Cuando se haga mención a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, se entenderá que se trata de los impuestos prediales, sobre adquisición de inmuebles y contribuciones de mejoras.

ARTÍCULO 9.- Las contribuciones establecidas en este Código, se clasifican en: I. Impuestos. Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista en este Código, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo; II. Contribuciones de mejoras. Son aquéllas a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, cuyos inmuebles se beneficien directamente por la realización de obras públicas, y III. Derechos. Son las contraprestaciones por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Distrito Federal, con excepción de las concesiones o los permisos, así como por recibir los servicios que presta la Entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en este Código.

OPINION: Se refiere a los 3 diferentes tipos de contribuciones que deben pagar las personas físicas o morales ya sea por encontrarse en situación jurídica, beneficios por obras publicas o el uso de bienes de dominio publico.



ARTICULO 22.- Para efectos fiscales los avalúos vinculados con las contribuciones establecidas en este Código, sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por:

- I. Peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal;
- II. Instituciones de Crédito;
- III. Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos;
- IV. Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, y
- V. Corredores públicos.

OPINION: Además de las 7 autoridades anteriores, estas son las 5 personas físicas o morales que también pueden realizar avalúos con fines fiscales.

ARTICULO 23.- En caso de que las personas autorizadas por la autoridad fiscal o registradas ante ella, practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, dicha autorización o registro, podrán ser suspendidos de seis hasta treinta y seis meses. Si hubiere reincidencia o participación en la comisión de algún delito fiscal, se podrá cancelar en forma definitiva dicha autorización o registro, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o penales en que pudieran llegar a incurrir, y se notificará al Colegio respectivo. Para la determinación de las sanciones a que hace referencia el párrafo anterior, se estará a lo dispuesto en este Código, así como en los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

OPINION: Nos habla de que existen un procedimiento y lineamiento para la realización de avalúos, descrito en el Código Fiscal, por lo cual al no acatarse a ellas se puede ser acreedor de sanciones o cancelación, todas ellas descritas en el mismo Código Fiscal.

ARTICULO 24.- Los avalúos a que se refiere este Código, tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen, salvo que durante ese período los inmuebles objeto de avalúo, sufran modificaciones que impliquen variaciones en sus características físicas.

OPINION: Los avalúos practicados por personas autorizadas o registradas tiene vigencia de 6 meses y en caso de que cambien sus características físicas, están se deben actualizar en el avalúo de lo contrario se podrá mantener la vigencia de 6 mese, todas estas características se pueden observar en la inspección física al momento de la actualización.



ARTÍCULO 80.- Para los efectos de la determinación presuntiva a que se refiere el artículo anterior, las autoridades fiscales podrán determinar el valor catastral de los inmuebles utilizando conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes medios:

1. Los datos aportados por los contribuyentes en las declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal;
2. Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal, cuando tenga relación de negocios con los contribuyentes;
3. Tratándose de inmuebles en proceso de construcción, la autoridad fiscal determinará el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 132 de este Código;
4. Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades, y
5. Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase, que la Administración Pública del Distrito Federal o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la Administración Pública Federal utilice para tener un mejor conocimiento del territorio del Distrito Federal y de los inmuebles que en él se asientan, información que por tener la naturaleza de comunicación para la colaboración entre autoridades no deberá observar lo dispuesto por el artículo 101 de este Código, siendo éstos, los siguientes: a). Fotogrametría, incluyendo la verificación de linderos en campo; b). Topografía; c). Investigación de campo sobre las características físicas de los inmuebles, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales, y d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.

OPINION: Si los contribuyentes al calcular el valor catastral y los impuestos estos son incorrectos o no los presente, la Autoridad procederá a calcularlos de acuerdo a la información proporcionada por los mismos en cualquier otro tramite o contribución.

Información proporcionada por terceros a solicitud de la misma Autoridad.

Cuando se encuentren en proceso de construcción de calcularan de acuerdo a la licencia de construcción tomando el terreno total y solo el 25% de las construcciones totales descritas en esta licencia.

O ya sea de cualquier dependencia gubernamental que pudiera ayudar a la determinación de dicho valor catastral, como pudiera ser fotografías, levantamientos en sitio o cualquier herramienta disponible para el calculo de dicho valor e impuesto.



ARTICULO 116.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este Código será el que resulte más alto entre:

- I. El valor de adquisición;
- II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o
- III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

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

OPINION: Para el pago del impuesto se tomara el valor que resulte mas alto de los 3 tipos (incluyendo el valor catastral que es el relacionado con el tema).



CAPITULO II Del Impuesto Predial

ARTÍCULO 126.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, en los términos establecidos en el artículo 131 de este Código, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 132 de este Código.

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Asimismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente.

Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.



OPINION: Todas las personas físicas o morales que sean propietarias del suelo o suelo y construcciones sin importar que un tercero tenga derecho de las construcciones, esto quiere decir que los propietarios de la tierra tienen la obligación de pagar los impuestos aunque otras personas sean propietarios de las construcciones. Cuando no se conozca al propietario estos poseedores tendrán la obligación de pagar los mismos.

Todos los inmuebles deben de presentar o declarar el valor catastral de sus inmuebles aunque se encuentren exentos de ellos.

Estos impuestos se presentaran en formatos autorizados por la Autoridad y se presentaran de forma bimestral de acuerdo al Art. 131 y dependiendo si el valor catastral sufrió modificaciones se declarara un nuevo valor catastral.

En caso de que se encuentre exentos se deberá presentar el formato emitido por la Autoridad el cual se debe actualizar cada 5 años para corroborar que se encuentre dentro de los términos correspondientes.

Es obligación de cada contribuyente calcular el impuesto predial de lo contrario la Autoridad calculara una propuesta de valor catastral.

Cuando exista enajenación es decir se transmita a otra persona del derecho sobre un bien, se considerara como propietario y tendrá la obligación de realizar de pagar el impuesto, así mismo el avalúo con el valor comercial del inmueble se considerara como valor catastral del bien inmueble.



ARTÍCULO 127.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este Código.

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refieren los párrafos anteriores, será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo, por parte del contribuyente o la fecha en la cual la autoridad fiscal realizó la actualización correspondiente, para lo cual en cada uno de los años subsiguientes la misma autoridad deberá actualizarla aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.



CONDOMINIO LA BENDICION

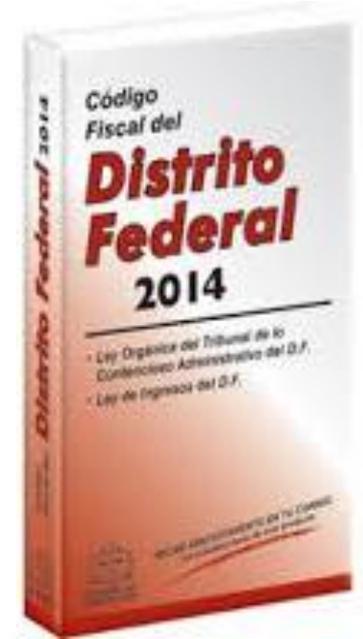


OPINION: El valor catastral se podrá determinar ya sea por:

La realización de un avalúo comercial en el cual incluya el valor de terreno, construcciones y elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales practicado por las personas autorizadas o registradas ante la Autoridad Fiscal y esta será valida cuando exista modificaciones o actualizaciones al valor catastral.

También los contribuyentes pueden determinar el valor catastral aplicando el procedimiento y lineamiento así como los valores de terreno y construcción descritos en el Código Fiscal

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán las áreas privativas y la parte proporcional de las áreas comunes de acuerdo a su indiviso.



Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos catastrales contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por la realización del avalúo a que se refiere el párrafo segundo de este artículo o realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados conforme a los datos catastrales correctos, solamente hasta en tanto dichos datos sean modificados por la autoridad fiscal en el padrón del impuesto predial a petición del contribuyente. Para la aplicación de los valores unitarios por cuenta del contribuyente a que se refiere el párrafo anterior y en cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 56, inciso b) de este Código, éste deberá presentar un avalúo catastral o bien, solicitar un levantamiento físico a fin de actualizar los datos catastrales del inmueble.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.



ARTÍCULO 128.- Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal utilizando los medios señalados en el artículo 80 de este Código, procederá a determinarlo aplicando cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo anterior, a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente.

OPINION:

Si los contribuyentes al calcular el valor catastral y los impuestos estos son incorrectos o no los presente, la Autoridad procederá a calcularlos de acuerdo a :

- Los datos aportados por los contribuyentes en las declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades fiscales
- Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal
- Tratándose de inmuebles en proceso de construcción, la autoridad fiscal determinará el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación de construcción respectiva
- Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades,
- Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase, que la Administración Pública del Distrito Federal, apoyándose de:

a). Fotogrametría

c). Investigación de campo sobre las características físicas de los inmuebles, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales

d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.

ARTÍCULO 129.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y quinto del artículo 127 de este Código, la Asamblea emitirá anualmente la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.



La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.

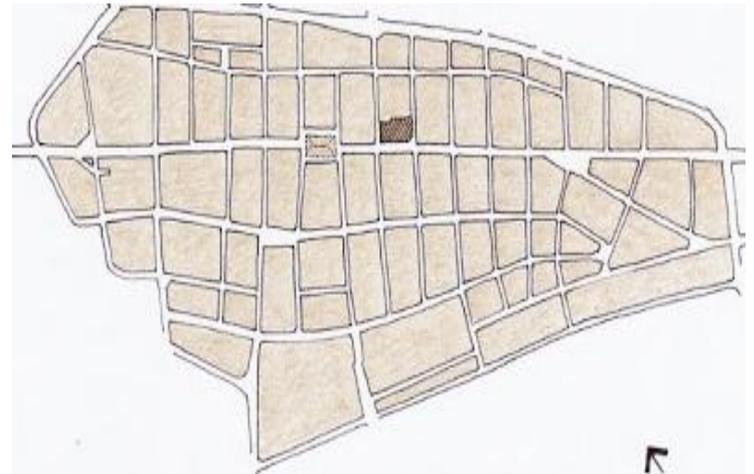
Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 127 de este Código.

Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código.

OPINION:

Para la determinación del valor catastral, la Autoridad presentara unas tablas de valores de suelo y construcciones dentro del Código Fiscal las cuales se actualizaran anualmente de acuerdo a la zona en que se ubiquen de acuerdo a la colonia catastral se encuentren.

Cuando en estos valores no se encuentre el inmueble del contribuyente, la Autoridad podrá proponer un valor de acuerdo al avalúo comercial y a los valores actuales dependiendo de la zona donde se encuentre.



ARTÍCULO 130.- El Impuesto Predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo:

I.- TARIFA

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$156.90	0.01566
B	162,740.83	325,481.16	182.39	0.02986
C	325,481.17	650,963.56	230.99	0.09332
D	650,963.57	976,444.70	534.74	0.11452
E	976,444.71	1,301,927.10	907.49	0.11745
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,289.77	0.13651
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,734.08	0.14107
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,193.24	0.15413
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,694.91	0.16120
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,219.60	0.16589
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,759.55	0.17100
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,316.11	0.17564
M	3,580,297.68	3,906,090.04	4,887.78	0.18555
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,492.30	0.20036
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,144.71	0.20046
P	24,663,843.30	En adelante	47,095.07	0.20812

En el caso de que los inmuebles tengan un valor inferior a la cuota fija correspondiente al rango A, sólo se pagará el porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior correspondiente a dicho rango.

II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:

1. 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	\$39.00
B	46.00
C	56.00
D	66.00

OPINION:

Para calcular el impuesto bimestral, la tabla 1 nos indica los rangos de la letra A a la P con los diferentes montos catastrales lime inferior y superior en donde se puede ubicar el monto del avalúo que queremos calcular, un porcentaje para aplicarse sobre el excedente del limite inferior y una cuota fija la cual se sumara al porcentaje anterior.

La tabla 2 nos indica que si un inmueble de uso habitacional queda en el rango del A al D pagaran como cuota fija lo indicado en estos 4 rangos.

III. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:

1. Del 80% los dedicados en su totalidad a usos agrícolas, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en el suelo de conservación, para lo cual deberán presentar una constancia de dicho uso, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, durante el ejercicio fiscal vigente, y siempre que en Tesorería se encuentre registrado el uso que corresponda o en su defecto uso baldío, y
2. Del 30% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno; siempre y cuando no los destine a fines lucrativos, para lo cual durante el ejercicio fiscal que corresponda deberá presentar ante la Administración Tributaria de que se trate, una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente con la que se acredite que el inmueble se ubica en este supuesto y manifestar bajo protesta de decir verdad que éste no se destina a fines de carácter lucrativo.

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de las reducciones previstas en las fracciones II y III de este artículo, se estará a lo siguiente:

- a). Se aplicará a la parte proporcional del impuesto determinado que corresponda al valor de suelo y construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y
- b). Para determinar el porcentaje de reducción previsto en la fracción II de este artículo, se tomará como referencia el valor total del inmueble de que se trate.

Las reducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos de lo dispuesto por la normatividad de la materia, con excepción de aquellos que cuenten con anuncios denominativos.

OPINION:

Nos indica los inmuebles que cuentan con el 80% de descuento siempre y cuando cumplan con las normas y usos establecidos en este artículo.

Cuando el inmueble de estudio sea de uso mixto se aplicara la reducción de la parte proporcional de terreno y construcciones determinados en el Art. 130 Fracción II y III, siempre tomando como referencia el valor total del inmueble.



ARTÍCULO 131.- El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción del 7%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, en el mes de enero del año que se cubra; y de 6%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate.

OPINION:

El impuesto se realiza de forma bimestral y cuando el contribuyente realice su pagos de forma anticipada del año en curso en el mes de Enero obtendrá el 7% y si lo realiza en Febrero obtendrá el 6%.

SECRETARÍA DE FINANZAS

En el 2014 Descuento por pago anualizado de Predial

7% EN ENERO

6% EN FEBRERO

Aprovecha los descuentos.

El Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Finanzas, apoya la economía de los capitalinos.

Para mayor información:
Central de Atención al Ciudadano: 5518-1000, www.finanzas.df.gob.mx
o acudir al Centro de Atención al Ciudadano o al Centro de Atención al Ciudadano en el Centro de Atención al Ciudadano.

finanzas.df.gob.mx

df.gob.mx

ARTÍCULO 132.- Cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa se declarará el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, y se aplicará a partir del bimestre siguiente en que el contribuyente presente la solicitud ante la autoridad competente.

En el supuesto de que el contribuyente hubiere optado por pagar el impuesto predial en forma anticipada, con base en el valor catastral vigente al momento del pago, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, en el momento de pagar el impuesto predial conforme al nuevo valor, podrá deducir el impuesto predial efectivamente pagado por anticipado, más la reducción del porcentaje correspondiente al pago anticipado que hubiera realizado. La autoridad fiscal otorgará al contribuyente las facilidades necesarias para la presentación de la declaración a que se refiere el párrafo anterior.

En el caso de fraccionamientos de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, la que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización.

Tratándose de subdivisión o fusión de inmuebles, el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, misma que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización.

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 respectiva, o en su caso, en la última manifestación que modifique el original de dichos documentos.

Para tales efectos, el uso, rango y la clase de la construcción se definirán por las características y datos contenidos en la manifestación respectiva, definiendo así los datos catastrales conforme a los cuales se calculará el valor de la construcción, considerando solamente el 25% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación respectiva, durante los bimestres que abarquen el tiempo de vigencia de tal manifestación o de las ampliaciones correspondientes, aplicando las tablas de valores unitarios de construcción vigentes en el ejercicio fiscal que corresponda. A lo anterior, se le adicionará el valor del suelo determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo vigentes.





En aquellos desarrollos proyectados con más de una unidad de construcción de inmuebles como en el caso de los conjuntos condominales, representada en fases, etapas, torres y que éstas sean susceptibles de uso y aprovechamiento independiente, se deberá tomar además de lo señalado en éste párrafo, para establecer la base gravable y el cobro del Impuesto Predial, el 25% de la superficie total 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 indivisos, quedando a salvo el derecho de la autoridad fiscal para realizar la comprobación correspondiente.

Tratándose de inmuebles que cuenten con la terminación parcial de la obra, se les calculará el cien por ciento de la parte proporcional de la construcción terminada. Las unidades de construcción que hayan sido objeto de empadronamiento o individualización de cuentas, para el cálculo subsecuente del Impuesto Predial se sustraerá la superficie de terreno que le o les haya correspondido, de acuerdo a la memoria descriptiva y los documentos soporte que haya presentado.

La individualización de cuentas antes referida en estos casos se realizará conforme a la autorización de uso y ocupación del inmueble.

En relación con los párrafos precedentes, para el caso en que se suspenda o interrumpa el proceso de construcción de la obra respectiva por más de un bimestre, se deberá presentar ante la autoridad fiscal, la manifestación correspondiente, anexándola a la declaración que corresponda al bimestre siguiente a aquel en que se presente esta circunstancia y hasta que la misma desaparezca.

La suspensión de la obra para efectos de este artículo podrá ser por una o por la totalidad de las etapas de la construcción. En este supuesto, se determinará el valor real que corresponda a la construcción, debiendo dar aviso a dicha autoridad cuando se reanude la ejecución de la obra, en el bimestre siguiente al en que esto suceda, en cuyo caso se volverá a calcular el valor de la construcción considerando lo previsto en este artículo.

Si la manifestación de construcción registrada, no se ejecuta en los términos originalmente proyectados que implique una disminución en metros de construcción y ya se hubieran individualizado cuentas de alguna de las etapas de la construcción, se deberá modificar y calcular la base gravable de manera proporcional, tomando en consideración los datos manifestados en la modificación al proyecto original.

Tratándose de inmuebles a los que se les otorgó el registro de obra ejecutada, por no contar inicialmente con la manifestación de construcción, éste será el documento que sirva de base para el cobro del impuesto predial de conformidad con lo previsto en los artículos 126 y 130 de este Código.



OPINION:

El Art. 132 no habla de que en caso de que se haya modificado el valor catastral, la actualización del nuevo impuesto predial se vera reflejado hasta el bimestre siguiente, y en caso de que el contribuyente hubiera realizado en pago de forma anticipada del año en curso podrá deducir esta diferencia.

Para calcular el impuesto de inmuebles que hayan sido fraccionados , subdivisión o fusión de inmuebles también se vera reflejado hasta el bimestre siguiente siempre se presente ante la Autoridad la escritura o documentos necesarios para avalarlo.

Para inmuebles en proceso de construcción el calculo del valor catastral que servirá de base para el impuesto predial será de acuerdo a la ultima manifestación de obra presentada de acuerdo a su uso, rango y clase, considerando el 25% de la construcción y el total del área de terreno. Aplicando las tablas y valores del Código fiscal que aplique.

Para inmuebles en condominio representada en fases, etapas o torres en proceso de construcción el calculo del valor catastral que servirá de base para el impuesto predial será de acuerdo a la ultima manifestación de obra presentada de acuerdo a su uso, rango y clase, considerando el 25% de la construcción de cada una de ellas y la superficie de terreno proporcional que le corresponda de acuerdo a la ultima manifestación de obra Aplicando las tablas y valores del Código fiscal que aplique.

Para aquellos que cuenten con terminación parcial de obra se calculara el 100 % de la construcción y el área total de terreno o la parte proporcional según sea el caso.

Para los inmuebles en suspensión de obra se calculara con el total de la construcción en el estado en que se encuentre y el total de terreno , aplicando los valores correspondientes.



ARTÍCULO 133.- No se pagará el Impuesto Predial por los siguientes inmuebles:

- I. Los del dominio público del Distrito Federal;
- II. Los de propiedad de organismos descentralizados de la Administración Pública del Distrito Federal, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto;
- III. Los sujetos al régimen de dominio público de la Federación, en términos de la Ley General de Bienes Nacionales;
- IV. Los de propiedad de representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditadas en el Estado Mexicano, en términos de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y, en su caso, de la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares, y
- V. Los de propiedad de Organismos Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte ubicados en el Distrito Federal, siempre que exista ratificación por parte del Senado del Convenio Constitutivo correspondiente debidamente publicado en el Diario Oficial de la Federación, y que en dicho Convenio se prevea la exención de contribuciones para los países miembros.

OPINION:

Este artículo nos menciona los inmuebles que están libre del pago del impuesto predial ya sea por que son propiedad del gobierno, organismos descentralizados de la Administración Pública, Bienes Nacionales, representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros, y los de propiedad de Organismos Internacionales ubicados en el D.F.



DEFINICIONES

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

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

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

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.							
TIPO AREA		DELEGACION : 11 MIGUEL HIDALGO				HOJA: 4	
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
034	031 A 032	A110686	7,521.63	034	033 A 034	A110716	7,521.63
034	035 A 067	A110393	2,011.15	034	068 A 068	A110256	7,521.63
034	069 A 069	A110716	7,521.63	034	071 A 072	A110686	7,521.63
034	073 A 073	A110233	4,453.44	034	074 A 074	A110256	7,521.63
034	075 A 075	A110716	7,521.63	034	077 A 077	A110207	2,322.24
034	078 A 079	A110393	2,011.15	034	080 A 080	A110256	7,521.63
035	001 A 007	A110256	7,521.63	035	008 A 018	A110276	6,565.02
035	019 A 019	A110256	7,521.63	035	020 A 029	A110276	6,565.02
035	030 A 030	A110686	7,521.63	035	031 A 032	A110276	6,565.02
035	033 A 033	A110686	7,521.63	035	035 A 035	A110686	7,521.63

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR.		
DELEGACION: 11 MIGUEL HIDALGO		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M2
C-11-A	CALZ. MEXICO TACUBA DE: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A: AV. AICAPUALCO	3,974.95
C-11-B	AV. REVOLUCION DE: EJE 4 SUR BENJAMIN FRANKLIN A: 11 DE ABRIL	5,673.48
C-11-C	AV. PRESIDENTE MASARYK DE: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A: ANILLO PERIFERICO BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO	15,736.55
C-11-D	ANILLO PERIFERICO BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO DE: AV. EJERCITO NACIONAL A: AV. PASO DE LA REPONSA	14,032.28
C-11-E	PASEO DE LAS PALMAS DE: ANILLO PERIFERICO BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO A: SIERRA GORDA (NORTE) Y MONTAÑAS CALIZAS	9,114.00
C-11-F	CIRCUITO INTERIOR JOSE VASCONCELOS DE: AV. CHAPULTEPEC A: GOBERNADOR VICENTE GUILA	4,497.58
C-11-G	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE: AV. EJERCITO NACIONAL A: AV. MARINA NACIONAL	7,654.70
C-11-H	CIRCUITO INTERIOR AV. MELCHOR OCMPO DE: AV. MARINA NACIONAL A: AV. PASO DE LA REPONSA	9,532.16
C-11-I	AV. EJERCITO NACIONAL DE: ANILLO PERIFERICO BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO A: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	14,032.28
C-11-J	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE: AV. EJERCITO NACIONAL A: EN SU ACERA ESTE, HASTA AV. PASO DE LA REPONSA EN SU ACERA OESTE, HASTA CAMPOS ELISEOS	15,736.55

Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NÚMERO DE CUENTA: 03539801000-5

CONTRIBUYENTE: GOUT ORTIZ YOLANDA
UBICACIÓN DEL FREDO: E INICIO----9A956483

Realiza tu pago anual y obtén un descuento : Del 1 al 31 de Enero del 7% Del 1 al 28 de

UBICACIÓN DEL FREDO: PRIV ROSALEDA 21 LOMAS ALTAS C.P.: 11950

SOMOCILIO PARA NOTIFICAR: CALLE Y NÚMERO: PRIVADA ROSALEDA 21, LOMAS ALTAS 11116 ENTIDAD FEDATIVA: 09 FOLIO: 029476

REGION MANZANA LOTE CONDOMINIO DIGITO VERIFICADOR
035 398 01 000 5

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO ENCLAVE DE VALOR					
DELEGACION: 11 MIGUEL HIDALGO					
CLAVE DEL ENCLAVE	DENOMINACION DEL ENCLAVE	UBICACION			VALOR UNITARIO \$/M2.
		CALLE	No. OFICIAL	COLONIA	
E-11-A	RESIDENCIAL LOMAS	SIERRA GORDA	15	LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION	9,114.00
E-11-B	RESIDENCIAL LOMAS II	SIERRA GORDA	23	LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCION	9,114.00

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

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

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

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

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO ENCLAVE DE VALOR					
DELEGACIÓN: 1 ÁRBANO CDMEXÓN					
CLAVE DEL ENCLAVE	DENOMINACIÓN DEL ENCLAVE	UBICACIÓN			VALOR UNITARIO \$/M ² .
		CALLE	Nº. OFICIAL	COLONIA	
E-01-A	RESIDENCIAL MARÍA ISABEL	AV. TOLOCA	700	OLIVAR DE LOS PADRES	2,295.24
E-01-B	RESIDENCIAL OLIVAR DEL EUR	AV. TOLOCA	538	OLIVAR DE LOS PADRES	2,295.24
E-01-C	RANCHO SAN FRANCISCO	CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES	SIN NÚMERO	RANCHO SAN FRANCISCO DEL PUEBLO SAN MARTOLO AMEYALCO	7,591.10
E-01-D	RESIDENCIAL OLIVAR ESPACIO	AV. TOLOCA	1083	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-E	SIN NOMBRE	CDA. OLIVARITO	77	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-F	OLIVARITO	CDA. OLIVARITO	638	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-G	VILLAS MONTES PINOS Y VILLAS MONTES 2da. EBCC.	AV. TOLOCA	1047 y 1047-A	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-H	RESIDENCIAL BOSQUES	AV. TOLOCA	893	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-I	AV. TOLOCA 911	AV. TOLOCA	911	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-J	MONSA 1	CALLE DESIERTO DE LOS LEONES	5224	OLIVAR DE LOS PADRES	1,978.46
E-01-K	MONSA 2	CALLE DESIERTO DE LOS LEONES	5228	OLIVAR DE LOS PADRES	1,978.46
E-01-L	FRACCIONAMIENTO ENCINO GRANDE	CALLE ENCINO GRANDE	98	OLIVAR DE LOS PADRES	1,978.46
E-01-N	RESIDENCIAL CAMELINAS	AV. TOLOCA	811	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-H	CONJUNTO LORENA	AV. TOLOCA	815	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-O	RESIDENCIAL LA PAZ	AV. TOLOCA	839	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-P	SIN NOMBRE	AV. TOLOCA	871	OLIVAR DE LOS PADRES	2,783.54
E-01-Q	RESIDENCIAL DE LOS LEONES	CALLE DESIERTO DE LOS LEONES	5290	OLIVAR DE LOS PADRES	1,978.46
E-01-R	FRACCIONAMIENTO LAS PALOMAS	CALLE DESIERTO DE LOS LEONES	1410	OLIVAR DE LOS PADRES	2,214.23
E-01-E	FRACCIONAMIENTO FRATILE	CALLE DESIERTO DE LOS LEONES	5436-A	OLIVAR DE LOS PADRES	2,214.23

**ENCLAVE DE VALOR:
E-01-A**

E 01 A

Corredor Delegación Literal
de valor de valor progresi
vo

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

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

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

**CORREDOR
DE VALOR:
C-16-A**

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR.		
DELEGACIÓN: 16 XOCHIMILCO		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M2
C-16-A	PROL. DIVISIÓN DEL NORTE DE: RINCÓN DEL RÍO A: REDENCIÓN	3,093.89
C-16-B	AV. GUADALUPE I. RAMÍREZ DE: P. RAMÍREZ DEL CASTILLO (LÍMITE AL ESTE) A: AV. PROL. DIVISIÓN DEL NORTE (LÍMITE AL NOROESTE)	2,912.84

C **16** **A**
Corredor Delegación Literal
de valor progresi
vo

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

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

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

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

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

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



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

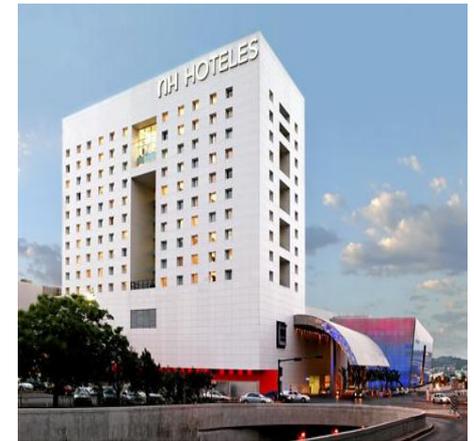
a). 1.- Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos).

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

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

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

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





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

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



(Q) **Cultura.-** Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, y archivos, galerías de arte, museos, centros de exposición, planetarios, observatorios, teatros, auditorios, cines, salas de conciertos, cines, centros de convenciones, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares.

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

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



(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares.

También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpia, disposición de desechos sólidos y similares. Comprende también a aquellas destinadas al almacenamiento o suministro de combustible para vehículos o para uso doméstico e industrial, tales como: gasolineras e inmuebles de depósito y venta de gas líquido y combustibles. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

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



a). 2.- Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios y plazuelas. PC: Canchas deportivas. J: Jardines, P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

a). 3.- Inmueble sin construcciones (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 de este Código;

b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;

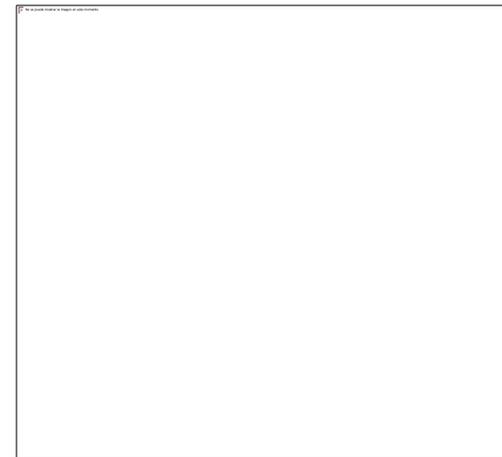
c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;

d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y;

f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

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



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

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

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

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

CLAVE	DESCRIPCION
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.

a). HABITACIONAL

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

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



ANEXO

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
	DESCRIPCION DE ESPACIOS	SUP. DE CONST.	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIM. EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1y hasta 50 m2.	Muros de carga para vivienda de 1y hasta 50 m2. De construcción	Lamina y/o madera y/o tabicon	Sin entrepisos	Lamina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W. C. De barro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s), baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m2.	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m2. De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 50 y hasta 85 m2.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o de madera mayor de 50 y hasta 85 m2.	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o mayor de 50 y hasta 85 m2.	Tabique y/o Block aparente.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinilica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada.	Mosaicos de 20 x 20 cm. Y/o azulejo de 11 x 11 cm. Y/o cerámica de hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "A" Económica
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugar de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m2.	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m2. De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe de 85 y hasta 150 m2.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o de madera mayor de 85 y hasta 150 m2.	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o mayor de 85 y hasta 150 m2.	Anterior(es) y/o aplarado de yeso con pintura y/o mezcla con pintura	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 y/o duela laminada y/o mármol de 10 x 30	Aplarado de mezcla y/o pasta con pintura	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa.	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. Y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" Mediana calidad
4	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m2. De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 150 y hasta 250 m2.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 150 y hasta 250 m2.	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 150 y hasta 250 m2.	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica de 30 x 30 y/o duela parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o losas inclinadas	perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de mármol de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" Buena calidad
5	Sala y comedor, cocina, desayunador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 250 y hasta 450 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m2. De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 250 y hasta 450 m2.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 250 y hasta 450 m2.	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 250 y hasta 450 m2.	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado	Anterior(es) y/o alfombra tipo "D" loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o mármol de 30 x 30 y/o cantera laminada	Aplarado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o mármoles y/o losas inclinadas y/o piedrin y/o precolados de concreto	perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" Lujo
6	Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámara(s) baño(s) cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m2. De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 450 y hasta 650 m2.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 450 y hasta 650 m2.	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera mayor de 450 y hasta 650 m2.	Anterior(es) y/o papel tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica o igual de 30 x 30 y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol igual o mayor a 40 x 40 y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 x 30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	anterior(es) y/o cristal templado filtrasal y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico.	Anterior(es) Y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" Super lujo
7	Antesala(s), Sala(s), comedor, cocina, desayunador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m2.	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m2.	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe de vivienda mayor a 650 m2 de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de madera de vivienda mayor a 650 m2 de construcción	Losa de concreto y/o losa aligardada y/o losa reticular y/o de vivienda mayor a 650 m2 de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos.	Anterior(es) y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor a 40 x 40 y/o mármol de 40 x 40 y/o cantera laminada loseta de porcelanato de 50 x 50 o mayores	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	anterior(es) y/o inteligente laminado installable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o mas de ferril de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) Y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. Y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo

MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
HABITACIONAL

CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA				ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	SUP. DE CONST.	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	RECUBRIM. EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO	CLASE	INFERIOR	SUPERIOR
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
2	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
3	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
4	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
5	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
6	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
7	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
ANOTAR LOS PUNTOS EN CADA COLUMNA												TOTAL DE PUNTOS		

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:

CONSTRUCCION UNICA:

0 PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE :

b). NO HABITACIONAL

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



ANEXO

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:

NO HABITACIONAL

(CASA HABITACION ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

CLASE	ESPACIOS		ESTRUCTURA			ACABADOS				SERVICIOS		
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUP. DE CONST.	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERÍA	RECUBRIM. EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	Cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño	De 1y hasta 50 m ² .	Muros de carga para vivienda de 1y hasta 50 m ² . De construcción	Lámina y/o madera y/o tabicon	Sin entrepisos	Lámina	No hay o muy escasos	Piso de tierra y/o firme de mezcla	Sin acabados	Madera y/o fierro	Sin recubrimientos	W. C. Debarro y/o letrina sin conexión de agua corriente
2	Sala-comedor, cocina, recámara(s), baño(s)	Mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m ² . De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Con o sin losa de concreto y/o losa aligarda y/o de madera mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o mayor de 50 y hasta 85 m ² .	Tabique y/o Block aparente.	Firme de concreto simple pulido y/o perfil de fierro loseta vinilica y/o linoleum y/o alfombra tipo "A"	Material aparente	Perfil de aluminio natural de 1" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared delgada.	Mosaicos de 20 x 20 cm. Y/o azulejo de 11 x 11 cm. Y/o cerámica de hasta 20 x20 cm.	Muebles tipo "A" Económica
3	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugar de estacionamiento	Mayor de 85 y hasta 150 m ² .	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m ² . De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe de 85 y hasta 150 m ² .	Con o sin losa de concreto y/o de aligarda y/o de madera mayor de 85 y hasta 150 m ² .	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o mayor de 85 y hasta 150 m ² .	Anterior(es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o mezcla con pintura	Anterior(es) y/o aplanado de yeso con pintura y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "B" y/o loseta cerámica de 20 x 20 y/o duela laminada y/o mármol de 10 x 30	Aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	Perfil de aluminio natural de 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tubular de pared gruesa.	Anterior(es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x30 cm. Y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B" Mediana calidad
4	Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento	Mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m ² . De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Con o sin losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 150 y hasta 250 m ² .	Anterior(es) y/o pasta texturizada y/o papel tapiz	Anterior(es) y/o mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "C" y/o loseta cerámica de 30 x 30 y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm.	Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o losas inclinadas	perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 6 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. Y/o de mármol de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "C" Buena calidad
5	Sala y comedor, cocina, desayunoador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamiento cubiertos.	Mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m ² . De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Con o sin losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 250 y hasta 450 m ² .	Anterior(es) y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado	Anterior(es) y/o alfombra tipo "D" y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o mármol de 30 x 30 y cantera laminada	Aplanado de mezcla y/o pasta y/o placa de cantera y/o losas inclinadas y/o piedrín y/o precolados de concreto	perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 4" con cancelles de piso a techo y cristal de hasta 9 mm.	Anterior(es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D" Lujo
6	Sala y comedor, cocina, desayunoador, estudio, sala de televisión, recámara(s) baño(s) cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos	Mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m ² . De construcción	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Con o sin losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera mayor de 450 y hasta 650 m ² .	Anterior(es) y/o papel tapiz de tela y/o cenefas de madera	Anterior(es) y/o alfombra tipo "E" y/o loseta cerámica o igual de 30 x 30 y/o duela o parquet de maderas finas y/o mermol igual o mayor a 40 x40 y/o cantera laminada y/o losetas de porcelanatos de hasta 30 x30	Anterior(es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas	anterior(es) y/o cristal templado filtrasol y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico.	Anterior(es) Y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. Y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E" Super lujo
7	Antesala(s), Sala(s), comedor, cocina, desayunoador, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos	Mayor de 650 m ² .	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m ² .	Tabicón y/o Block y/o tabique y/o sillar de adobe de vivienda mayor a 650 m ² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera de vivienda mayor a 650 m ² de construcción	Losa de concreto y/o losa aligarda y/o losa reticular y/o de madera de vivienda mayor a 650 m ² de construcción	Anterior(es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos.	Anterior(es) y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica igual o mayor a 40 x 40 y/o mármol de 40 x 40 y/o cantera laminada loseta de porcelanato de 50 x 50 o mayores	Anterior(es) y/o balcones y/o terrazas techadas	anterior(es) y/o inteligente laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico y/o Terraza techadas y/o un solarium o mas de ferril de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior(es) Y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. Y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F" Gran lujo

MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL
(CASA HABITACION ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES)

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

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:

CONSTRUCCION UNICA: **0** PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE :

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



ANEXO

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

CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	MUEBLES DE BAÑO
1	Lámina y/o madera	Hasta 2.00 m. sin entrepisos	Lámina y/o madera	Con claro que libra la estructura hasta 5 m.	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	W. C. De barro y/o letrina sin conexión de
2	De carga de 1y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. Hasta 2.10 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o lamina con altura al punto mas alto de hasta 5 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 5y hasta 10 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra tipo "G"	Material aparente.	Mosaicos de 20 x 20 cm.	Muebles tipo "G"
3	De caraga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m. Hasta 2.20 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 5 m. Y hasta 10 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 10 y hasta 15 m.	Aplanado de mezzala con pintura	Mosaico de pastas y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta ceramica de hasta 20 x20 cm. Y/o duela de madera laminada y/o marmol hasta de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezzala o pasta con pintura.	Azulejo de 11x 11 cm. Y/o loseta ceramica hasta 20 x20 cm.	Muebles tipo "H"
4	De caraga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m. Hasta 2.30 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 10 m. Y hasta 20 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 15 y hasta 20 m.	Aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino.	Mosaico terazo en placas o colado in sitio y/o alfombra tipo "I" y/o duela parquet de madera y/o marmol hasta 30 x 30 cm.	pasta con aplicaciones de cantera y/o marmol y/o ceramica y/o fachada integral de cristal.	loseta cerámica mayor de 30 x30 cm. Y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "I"
5	De caraga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m. Hasta 2.50 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 20 m. Y hasta 30 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 20 y hasta 25 m.	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	Alfombra tipo "J" y/o loseta ceramica de hasta 30 x 30 y/o marmol de hasta 40 x 40 cm. Y/o cantera laminada.	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto.	loseta cerámica mayor de 40 x40 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "J"
6	De caraga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m. Hasta 3.00 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 30 m. Y hasta 50 m.	Con claro que libra la estructura mayor de 25 y hasta 30 m.	Tapiz de tela y/o lambrines de madera finas, y/o recubrimiento tipo estuco.	Alfombra tipo "K" y/o ceramica de 40 x 40 y/o duela parquet de madera y/o placas de granito de hasta 50 x50 cm. Y/o loseta de porcelanato de hasta 40 x40 cm.	Placa de cantera labrada y/o marmoles o granitos y/o laminas de aluminio esmaltado.	loseta cerámica mayor de 40 x40 cm. Y/o de mármol en placas mayores de 40 x 40 cm. Y granito en placas de hasta 50 x 50 cm.	Muebles tipo "K"
7	De caraga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayores 25 niveles	Mayor de 3.00 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 50 m.	Con claro que libra la estructura mayor a 30 m.	Tapiz de tela y/o lambrines de madera finas, y/o recubrimiento tipo estuco, frescos, decorativos y/o pasta sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra de tipo "L" y/o loseta de ceramica mayor hasta de 40 x 40 y/o marmol de 40 x 40 cm. Y/o Placas de granito mayor de 90 x 90 cm. Y/o hasta porcelanato mayor de 40 x 40 cm.	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inestillable y/o canceleria de PVC de doble cristal termico y acustico	Marmol en placa mayor de 40 x 40 cm. Y/o granito en placa mayor de 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"

MATRIZ DE PUNTOS

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

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

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:

CONSTRUCCION UNICA: 0 PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE :

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



ANEXO

**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	Sin acabados	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 hasta 3.00 m. Y hasta 5.00 m.	Al punto más alto mayor de 2.50 m. Hasta 3.50 m.	Tabique y/o block aparente	Firmes 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 hasta 5.00 m. Y hasta 10.00 m.	Al punto más alto mayor de 3.50 m. Hasta 5.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido y/o mosaico de pasta y/o mosaico de terrazo y/o alfombra tipo "G" y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. Y/o duela de madera laminada y/o mármol de hasta 10 x 30 cm.	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 hasta 10.00 m. Y hasta 15.00 m.	Al punto más alto mayor de 5.00 m. Hasta 6.00 m.	Aplanado de yeso con pasta texturizada	Firme de concreto tratado y/o mosaico de terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "H" y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. Y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x 30 cm.	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 prefabricada	Que libran la estructura hasta 15.00 m. Y hasta 20.00 m.	Al punto más alto mayor de 6.00 m. Hasta 8.00 m.	Pasta texturizada 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 y/o cerámica y/o fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto
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 prefabricada	Que libran la estructura hasta 20.00 m. Y hasta 45.00 m.	Al punto más alto mayor de 8.00 m. 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 duela o parquet de maderas finas y/o mármol hasta 50 x 50 cm. Y/o placas de granito iguales o mayores de 50 x 50 cm.	placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral
7	Muros de carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta Mayor de 15.00 m.	Metálica ligera y lámina o prefabricada	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. Mármol mayor de 50 x 50 cm. Y/o placas de granito iguales o mayores de 90 x 90 cm.	placa de cantera labrada y/o mármoles o granitos y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico.

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



ANEXO

MATRIZ DE CARACTERISTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO: NO HABITACIONAL (DEPORTES)

CLASE	TIPO DE ESTRUCTURA, CUBIERTAS Y CLAROS o VOLADOS			ACABADOS		
				MUROS	PISOS	FACHADAS
1	Columnas y estructuras metálicas ligeras	Con o sin cubierta metálica y lámina	Hasta 3.00 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 con o sin graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 3.00 m. Y hasta 6.00 m.	Tabique y/o block aparente	Firmes de concreto reforzado escobillado	Material aparente.
3	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta con o sin graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Mayor de 6.00 m. Y hasta 12.00 m.	Aplanado de mezcla con pintura y/o aplanado de yeso con pintura	Firme de concreto reforzado pulido con pintura de esmalte o epóxica en canchas deportivas	Aplanado de mezcla
4	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixta con o sin graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Al punto más alto mayor de 12.00 m. Hasta 20.00 m.	Paste texturizada	Duela de madera de encino o similar	Aplanado de pasta
5	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando conteniendo graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Al punto más alto mayor de 20.00 m. Hasta 25.00 m.	Pasta texturizada color integral y/o lambrines de madera de pino y/o tapiz de tela	Duela de madera con sistemas especializados de amortiguación y/o pasto artificial	Pasta con aplicaciones de cantera y/o marmol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.
6	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando conteniendo graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Al punto más alto mayor de 25.00 m. Hasta 35.00 m.	Lambrines de madera de encino o caoba y/o tapiz de tela acolchada	Recubrimientos sintéticos especializados	Elementos precolados de concreto y/o láminas de aluminio esmaltado
7	Marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos formando conteniendo graderías.	Con o sin cubierta metálica y lámina y/o concreto	Al punto más alto mayor de 35.00 m.	Más recubrimientos sintéticos especiales	Recubrimientos sintéticos especializados	Placas de Mármoles o granitos.

MATRIZ DE PUNTOS

**MATRIZ DE PUNTOS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
NO HABITACIONAL
(DEPORTES)**

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

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:

CONSTRUCCION UNICA:

PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE :

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

ESPACIOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ejemplo: vecindades.





SERVICIOS:

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

Lavabo: Pila con grifos y desagüe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ESTRUCTURA:

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

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

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

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

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

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

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

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

Entresijos: Losas intermedias.

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

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

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



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

Cubierta: Losa superior y exterior de una construcción.

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

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

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

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

Cemento: Mezcla de arcilla molida y materiales calcáreos en polvo que, en contacto con el agua, se solidifica y endurece. Se utiliza como adherente y aglutinante en la construcción.

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

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

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



ACABADOS:

Acabado: Perfeccionamiento final de una obra.

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

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

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

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

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

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

Firme de concreto simple: Capa sólida de concreto.

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

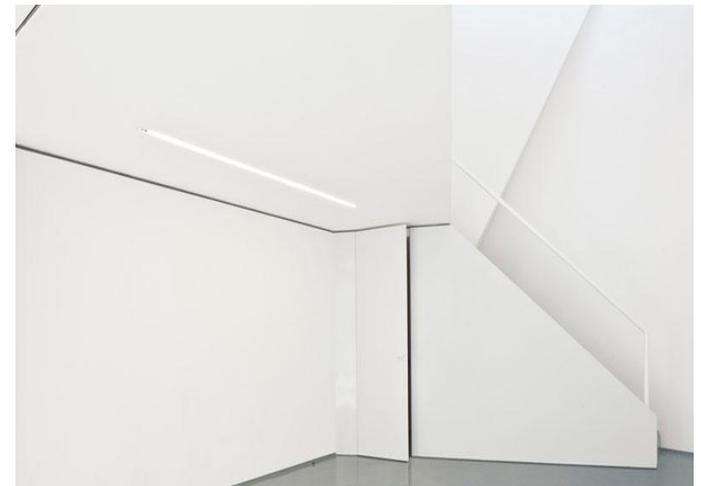
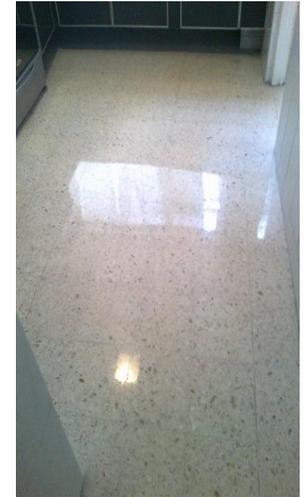
Precolado de concreto: Piezas de concreto previamente armado.

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

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

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

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



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

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

Azulejo: Ladrillo pequeño vidriado, de diferentes colores, que se usa para cubrir suelos, paredes o en la decoración.

Existen dos tipos: el industrializado o hecho a maquina y el decorado a mano que se le considera de valor mayor.

Perfil: Reborde o contorno de cualquier pieza.

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

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

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

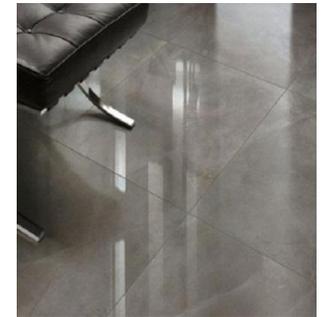
Placa: Plancha o película de metal u otra materia, en general rígida que cubre una superficie.

Cristal: Material cristalino y traslúcido.

Cristal acústico: Cristal con aislante de ondas sonoras.

Cristal térmico: Cristal que conserva la temperatura.

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



Fachada: Aspecto exterior de la construcción.

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

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

Llano: Superficie sin altos ni bajos.

Sólido: Macizo, denso y fuerte.

Pintura: Color preparado con fines cosméticos en acabados.

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

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

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

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

Maderas Finas: Fresno, Roble, Cedro, Ba



DIFERENCIAS ENTRE LAS DEFINICIONES DE AVALUO Y AVALUO CATASTRAL

AVALÚO:

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



AVALUO CATASTRAL:

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



VI.- NORMAS DE APLICACIÓN

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



Identificar su ubicación, a que Delegación corresponde

Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Finanzas
Tesorería

FECHA DE CORTE
20/12/2012

M² de suelo (terreno) 1,827.00
Valor unitario por M² \$4,576.32
Valor del suelo \$8,360,936.64

M² de construcción 707.00
Valor unitario por M² \$3,926.61
Valor de la construcción \$1,665,667.96

Uso - Tipo H-02
Clase 4
Valor catastral \$10,026,604.60

IMPUESTO REAL \$17,102.19
SUBSIDIO OTORGADO POR EL GDF \$.00
TOTAL A PAGAR TER. BIMESTRE \$17,102.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)
Vence Línea de Captura Importe
31/ENE/13 8003539801000XP2HMRG \$96,430.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)
Vence Línea de Captura Importe
28/FEB/13 8003539801000Y3NJIUH \$96,456.1

PAGO 1er. BIMESTRE
Vence Línea de Captura Importe
28/FEB/13 8003539801000YV4FQ0A \$17,102.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal del Distrito Federal

ESTADO DE CUENTA

03539801000-5

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
2012 01 06	\$94,102.92	2012-01-10	BANAMEX	PAGADO
2011 01 06	\$90,832.62	2011-01-11	BANAMEX	PAGADO
2010 06 06	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2010 05 05	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2010 04 04	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2010 03 03	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2010 02 02	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2010 01 01	\$14,545.16	2010-01-27	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2009 08 06	\$13,777.79	2009-02-03	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2009 05 05	\$13,777.79	2009-02-03	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO

INDICE PROMEDIO DE CUMPLIMIENTO DE PAGO (ACUMULADO ANUAL) 64.72%

INDICE DE PAGO EN TU COLONIA (ACUMULADO ANUAL) 76.73%

Importante:
Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta. El presente estado de cuenta es informativo. Si requiere detalles de adeudos por favor acudir a las oficinas de la TESORERÍA o comunicarse al 5588 3388.

Gobierno del Distrito Federal
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NÚMERO DE CUENTA: 03539801000-5

CONTRIBUYENTE: JAVIER ORTIZ YRANDA
UBICACIÓN DEL PAGO: ENCLAVE ROSALEDA 21
CALLE Y NÚMERO: PRIV ROSALEDA 21
COLONIA: LOMAS ALTAS
C. P.: 11950

DOMICILIO PARA NOTIFICAR: ROSALEDA ROSALEDA 21,
CALLE Y NÚMERO: LOMAS ALTAS
COLONIA: LOMAS ALTAS
C. P.: 11116

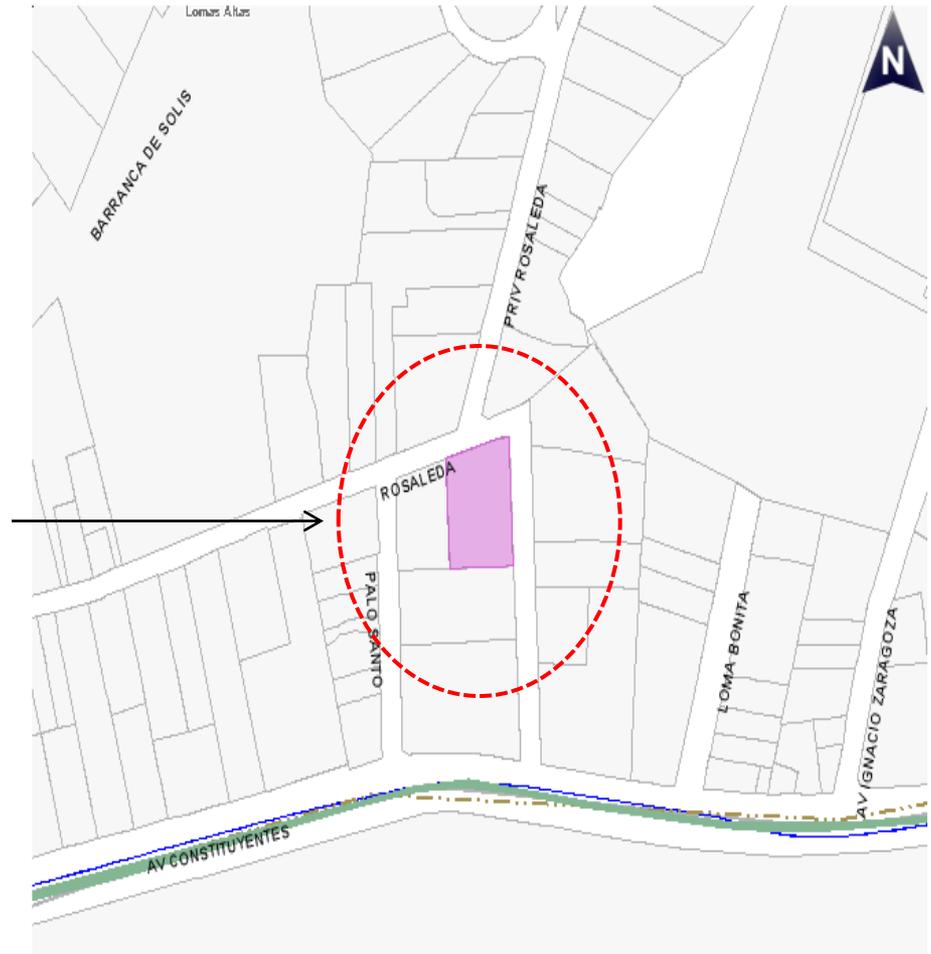
Realiza tu pago anual y obtén un descuento: Del 1 al 31 de Enero del 7% Del 1 al 28 de

VI.- NORMAS DE APLICACIÓN

Para la ubicación del inmueble, podemos ayudarnos de la página de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>)



Una vez ubicada en el mapa, identificar si se encuentra en una calle importante, que pudiera ser Corredor de Valor





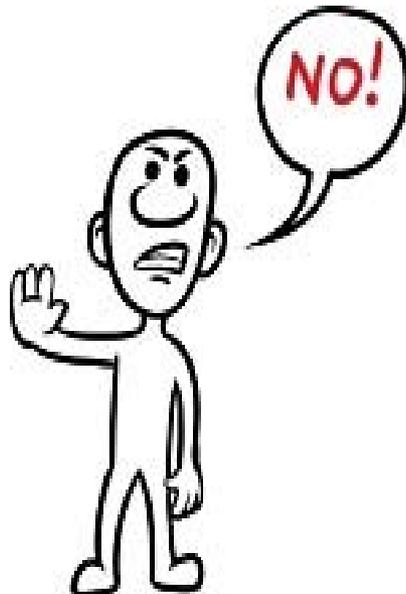
Verificar en la Colonia Catastral tipo: Corredor de Valor, en los valores de tipo Corredor de Valor del Código Fiscal que aplique

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR.		
DELEGACIÓN: 11 MIGUEL HIDALGO		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M2
C-11-A	CALLE MEXICO TACUBA DE: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A: AV. ALCAPOTZALCO	3,974.95
C-11-B	AV. REVOLUCIÓN DE: EJE 4 SUR BENJAMÍN FRANKLIN A: 11 DE ABRIL	5,673.48
C-11-C	AV. PRESIDENTE MAZARYK DE: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO	15,736.55
C-11-D	ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO DE: AV. EJÉRCITO NACIONAL A: AV. PASEO DE LA REFORMA	14,032.28
C-11-E	PASEO DE LAS PALMAS DE: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO A: SIERRA GORDA (NORTE) Y MONTAÑAS CALIZAS	9,114.00
C-11-F	CIRCUITO INTERIOR JOSÉ VASCONCELOS DE: AV. CHAPULTEPEC A: GOBERNADOR VICENTE GÓVIA	4,497.58
C-11-G	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE: AV. EJÉRCITO NACIONAL A: AV. MARTHA NACIONAL	7,654.70
C-11-H	CIRCUITO INTERIOR AV. MELCHOR OCAMPO DE: AV. MARINA NACIONAL A: AV. PASEO DE LA REFORMA	9,532.16
C-11-I	AV. EJÉRCITO NACIONAL DE: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO A: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	14,032.28
C-11-J	CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO DE: AV. EJÉRCITO NACIONAL A: EN SU ACERA ESTE, HASTA AV. PASEO DE LA REFORMA EN SU ACERA OESTE, HASTA CAMPOS ELISEOS	15,736.55

C-11-K	CALZ. MEXICO TACUBA DE: LAGO SAIMA A: CALZ. LEGARIA	3,497.37
C-11-L	ARQUIMEDES DE: AV. PASEO DE LA REFORMA A: AV. EJÉRCITO NACIONAL	15,736.55
C-11-M	ANDRÉS BELLO DE: ARQUIMEDES A: AV. CAMPOS ELISEOS	13,934.67
C-11-N	HOMERO DE: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO A: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	14,032.28
C-11-O	HORACIO DE: MOLIERE A: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO	13,402.79
C-11-P	AV. THIERS DE: LAFAYETE (LÍMITE AL NOROESTE) A: CIRCUITO INTERIOR MELCHOR OCAMPO (LÍMITE AL SURESTE)	9,898.27
C-11-Q	ANILLO PERIFÉRICO BLVD. ADOLFO LÓPEZ MATEOS DE: EJÉRCITO NACIONAL (LÍMITE AL SUR) A: PARQUE DE CHAPULTEPEC (LÍMITE AL NORTE)	5,296.26
C-11-R	BLVD. N. DE CERVANTES SAAVEDRA DE: AV. RÍO SAN JOAQUÍN (LÍMITE AL ESTE) A: PRESA DE LA AMOSTURA (LÍMITE AL OESTE)	7,654.70
C-11-S	CALLE BOSQUES DE CIRUELOS SÓLO EN SU ACERA OESTE DE: BOSQUES DE DURAZNOS (LÍMITE AL SUR) A: BOSQUE DE LA REFORMA (LÍMITE AL NORTE)	11,023.54
C-11-T	CALLE BOSQUES DE DURAZNOS SÓLO EN SU ACERA ESTE DE: BOSQUE DE LA REFORMA (LÍMITE AL NORTE) A: BOSQUE DE CIRUELOS (LÍMITE AL SUR)	11,023.54
C-11-U	CALLE JAIMÉ BALMES DE: AV. EJÉRCITO NACIONAL (LÍMITE AL NORTE) A: HOMERO (LÍMITE AL SUR)	14,032.28
C-11-V	CALLE JUAN LEIS VIVES DE: AV. EJÉRCITO NACIONAL (LÍMITE AL NORTE) A: HOMERO (LÍMITE AL SUR)	14,032.28

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D. F. TIPO CORREDOR.		
DELEGACIÓN: 11 MIGUEL HIDALGO		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE	
C-11-W	CALLE LAGO ALBERTO DE: LAGO XOCHIMILCO (LÍMITE AL ESTE) A: RÍO SAN JOAQUÍN (LÍMITE AL OESTE)	7,654.70
C-11-X	CALLE LAGO ZURICH DE: BLVD. N. DE CERVANTES SAAVEDRA (LÍMITE AL SUR) A: AV. RÍO SAN JOAQUÍN (LÍMITE AL NORTE)	7,654.70
C-11-Y	CALLE MONTES PELVOUX DE: MONTES URALES (LÍMITE AL OESTE) A: FPCC DE CUERNAVACA (LÍMITE AL ESTE)	11,690.99
C-11-Z	CALLE MONTES URALES DE: AV. VOLCÁN (LÍMITE AL NORTE) A: PRADO SUR (LÍMITE AL SUR)	11,690.99
C-11-A'	AV. HORACIO DE: AV. MOLIERE (LÍMITE AL ESTE) A: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO (LÍMITE AL OESTE)	14,032.28
C-11-B'	AV. MOLIERE DE: AV. CAMPOS ELISEOS (LÍMITE AL SUR) A: BLVD. MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA (LÍMITE AL NORTE)	13,934.67
C-11-C'	AV. PASEO DE LA REFORMA DE: ANILLO PERIFÉRICO BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO (LÍMITE AL ESTE) A: MONTES ESCANDINAVOS (LÍMITE AL OESTE)	11,690.99
C-11-D'	CIRCUITO INTERIOR AV. PATRIOTISMO DE: VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN (LÍMITE AL SUR) A: EJE 3 SUR AV. BAJA CALIFORNIA (LÍMITE AL NORTE)	5,673.48
C-11-E'	AV. PRADO NORTE DE: AV. PASEO DE LA REFORMA (LÍMITE AL SURESTE) A: MONTE ALTAI (LÍMITE AL OESTE), SIERRA MOJADA	11,690.99

También verificar en la Colonia Catastral tipo: Enclave de Valor, en los valores de tipo Enclave de Valor del Código Fiscal que aplique



VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO ENCLAVE DE VALOR

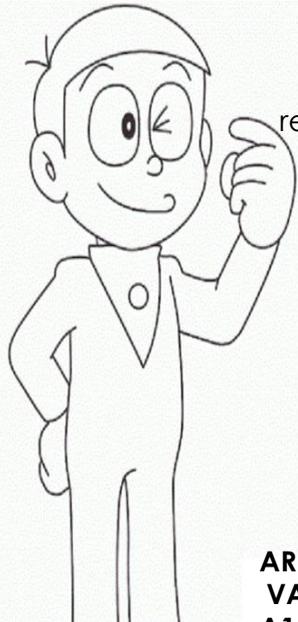
DELEGACIÓN: 11 MIGUEL HIDALGO

CLAVE DEL ENCLAVE	DENOMINACION DEL ENCLAVE	UBICACIÓN			VALOR UNITARIO \$/M2.
		CALLE	No. OFICIAL	COLONIA	
E-11-A	RESIDENCIAL LONAS	SIERRA GORDA	15	LONAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN	9,114.00
E-11-B	RESIDENCIAL LONAS II	SIERRA GORDA	23	LONAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN	9,114.00

Comprobar en la Colonia Catastral tipo: Área de Valor, de acuerdo su número de cuenta predial, identificando los 6 primeros dígitos, los 3 primeros que corresponden a la región y los segundos 3 que corresponden a la manzana

Número de Cuenta Predial

035 región 398 manzana 01 lote 000 Condo- minio 5 digito verificador



REGION
035

MANZANA 398
(se encuentra en el rango de 397 a 400)

AREA DE VALOR:
A110625

VALOR \$/M2:
\$ 4,751.14

A 11 062 5

área de valor delegación Número progresivo Dígito clasificador de colonia catastral

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.							
TIPO AREA		DELEGACION : 11 MIGUEL HIDALGO				HOJA: 4	
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
034	031 A 032	A110686	7,521.63	034	033 A 034	A110716	7,521.63
034	035 A 067	A110393	2,011.15	034	068 A 068	A110256	7,521.63
034	069 A 069	A110716	7,521.63	034	071 A 072	A110686	7,521.63
034	073 A 073	A110233	4,453.44	034	074 A 074	A110256	7,521.63
034	075 A 075	A110716	7,521.63	034	077 A 077	A110207	2,322.24
034	078 A 079	A110393	2,011.15	034	080 A 080	A110256	7,521.63
035	001 A 007	A110256	7,521.63	035	008 A 018	A110276	6,565.02
035	019 A 019	A110256	7,521.63	035	020 A 029	A110276	6,565.02
035	030 A 030	A110686	7,521.63	035	031 A 032	A110276	6,565.02
035	033 A 033	A110686	7,521.63	035	035 A 035	A110686	7,521.63
035	037 A 037	A110276	6,565.02	035	038 A 039	A110686	7,521.63
035	042 A 042	A110686	7,521.63	035	044 A 045	A110537	9,648.38
035	046 A 054	A110276	6,565.02	035	055 A 057	A110537	9,648.38
035	061 A 061	A110537	9,648.38	035	063 A 064	A110537	9,648.38
035	066 A 069	A110537	9,648.38	035	070 A 093	A110276	6,565.02
035	094 A 098	A110537	9,648.38	035	099 A 104	A110315	4,881.36
035	105 A 106	A110537	9,648.38	035	107 A 129	A110276	6,565.02
035	130 A 133	A110296	6,959.44	035	134 A 136	A110276	6,565.02
035	137 A 139	A110296	6,959.44	035	140 A 142	A110537	9,648.38
035	144 A 145	A110296	6,959.44	035	146 A 146	A110315	4,881.36
035	147 A 170	A110296	6,959.44	035	171 A 172	A110276	6,565.02
035	173 A 173	A110296	6,959.44	035	174 A 197	A110276	6,565.02
035	198 A 203	A110256	7,521.63	035	204 A 211	A110276	6,565.02
035	212 A 215	A110256	7,521.63	035	216 A 216	A110276	6,565.02
035	217 A 218	A110256	7,521.63	035	219 A 232	A110276	6,565.02
035	233 A 233	A110385	6,079.00	035	234 A 236	A110276	6,565.02
035	237 A 237	A110256	7,521.63	035	238 A 238	A110645	4,751.14
035	240 A 248	A110276	6,565.02	035	249 A 253	A110296	6,959.44
035	254 A 254	A110256	7,521.63	035	255 A 255	A110276	6,565.02
035	256 A 261	A110296	6,959.44	035	262 A 273	A110276	6,565.02
035	275 A 275	A110276	6,565.02	035	276 A 276	A110537	9,648.38
035	277 A 277	A110256	7,521.63	035	278 A 278	A110276	6,565.02
035	279 A 279	A110537	9,648.38	035	281 A 281	A110296	6,959.44
035	282 A 294	A110276	6,565.02	035	295 A 296	A110047	5,190.73
035	297 A 297	A110245	4,751.14	035	298 A 305	A110276	6,565.02
035	306 A 306	A110256	7,521.63	035	307 A 319	A110276	6,565.02
035	320 A 320	A110256	7,521.63	035	322 A 324	A110296	6,959.44
035	325 A 325	A110256	7,521.63	035	326 A 329	A110276	6,565.02
035	331 A 331	A110296	6,959.44	035	333 A 333	A110245	4,751.14
035	334 A 334	A110047	5,190.73	035	335 A 338	A110245	4,751.14
035	339 A 340	A110256	7,521.63	035	342 A 347	A110276	6,565.02
035	348 A 349	A110245	4,751.14	035	350 A 350	A110635	6,079.00
035	351 A 354	A110385	6,079.00	035	355 A 355	A110047	5,190.73
035	356 A 361	A110256	7,521.63	035	362 A 365	A110245	4,751.14
035	366 A 366	A110256	7,521.63	035	383 A 388	A110265	4,285.39
035	389 A 389	A110665	4,285.39	035	390 A 392	A110265	4,285.39
035	393 A 393	A110665	4,285.39	035	394 A 394	A110655	4,285.39
035	395 A 395	A110675	4,285.39	035	396 A 396	A110245	4,751.14
035	397 A 400	A110625	4,751.14	035	402 A 402	A110686	7,521.63
035	403 A 403	A110696	7,521.63	035	405 A 406	A110706	8,229.06

2. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la tabla de valores unitarios de las construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

CLAVE	DESCRIPCION
01	Superficies construidas descubiertas.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 16 a 20 niveles.
99	De 21 a más niveles.

Rango de niveles

Clase del inmueble

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2			
HABITACIONAL			
USO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02 1 A 2	1	1,226.21
		2	1,868.57
		3	3,025.99
		4	4,076.60
		5	6,748.49
		6	9,581.71
		7	10,982.39
	05 3 A 5	1	NA
		2	1,990.01
		3	3,350.83
		4	5,008.69
		5	6,767.51
		6	11,007.34
		7	12,785.68
	10 6 A 10	1	NA
		2	2,238.76
		3	3,343.52
		4	6,120.76
		5	7,483.04
		6	11,660.41
		7	13,442.13
15 11 A 15	1	NA	
	2	NA	
	3	3,555.69	
	4	6,489.50	
	5	8,772.17	
	6	13,164.41	
	7	14,753.88	
20 16 A 20	1	NA	
	2	NA	
	3	4,031.24	
	4	7,361.60	
	5	9,945.69	
	6	15,109.38	
	7	17,420.44	
99 21 o MÁS	1	NA	
	2	NA	
	3	4,100.02	
	4	7,484.51	
	5	10,112.49	
	6	17,812.45	
	7	20,176.44	

**ANEXO
MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:
HABITACIONAL**

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

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

Selección de elementos en la matriz de características.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características. Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el reglón denominado "Puntos Elegidos", y se deberán sumar los puntos de este reglón, ubicando el resultado en el cuadro "Total de Puntos".

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

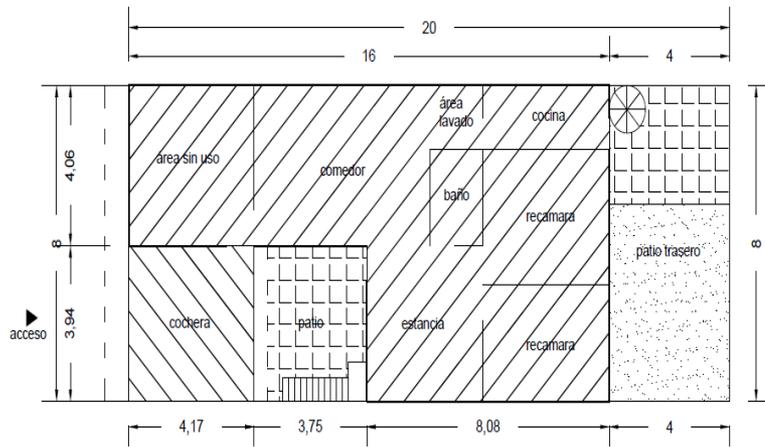
CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA	ACABADOS	SERVICIOS
1	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS Cuarto para preparar alimentos, comedor y sala-comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
2	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
3	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
4	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
5	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
6	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina
7	Sala y comedor, cocina, recamaras, baños y dormitorio con baño	Muros de carga para el techo y/o para el piso Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Muros y pisos Lamina y/o madera laminada sobre estructura de concreto y/o tabicón de concreto.	Revisión de baño y cocina

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

CLASE	ESPACIOS	ESTRUCTURA	ACABADOS	SERVICIOS
1	7	1	4	0
2	8	11	4	4
3	8	18	5	6
4	8	19	7	9
5	9	20	8	13
6	9	21	9	14
7	11	22	10	16

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:
CONSTRUCCION UNICA: 0 PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE:

Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras y, en su caso, las obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales con que cuente, mismos que deberán considerarse invariablemente como uso habitacional. El valor total de la construcción se obtendrá tomando en consideración la clase



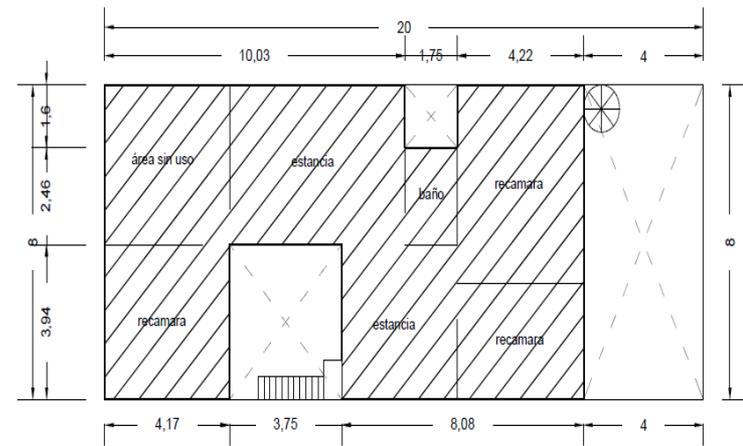
PLANTA BAJA

▨ CASA HABITACIÓN 96.80 M2. ▧ COCHERA 16.43 M2.

▤ PISO DE CONCRETO
25.62 M2

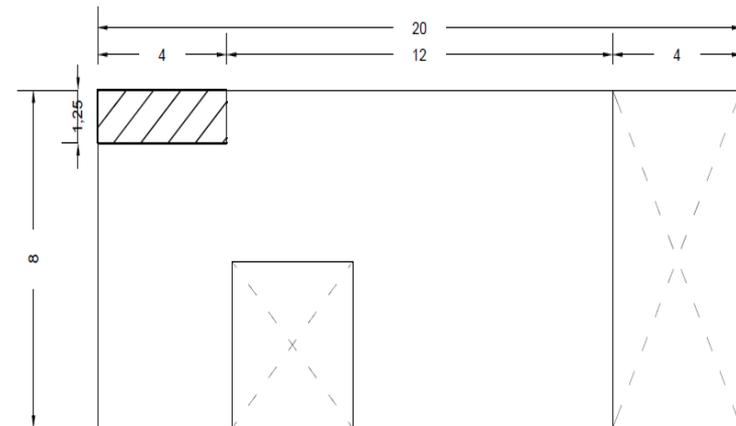
▥ JARDIN 20.00 M2

⌈ ⌋ MARQUESINAS 8.17 M2.



PLANTA ALTA

▨ CASA HABITACIÓN 110.43 M2.



PLANTA AZOTEA

▨ CASA HABITACIÓN 5.00 M2.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes, así como las porciones privativas que estén en otro cuerpo constructivo serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases, y edades. El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor total de las porciones del inmueble correspondientes al indiviso.

Sumar áreas comunes y aplicar indiviso correspondiente

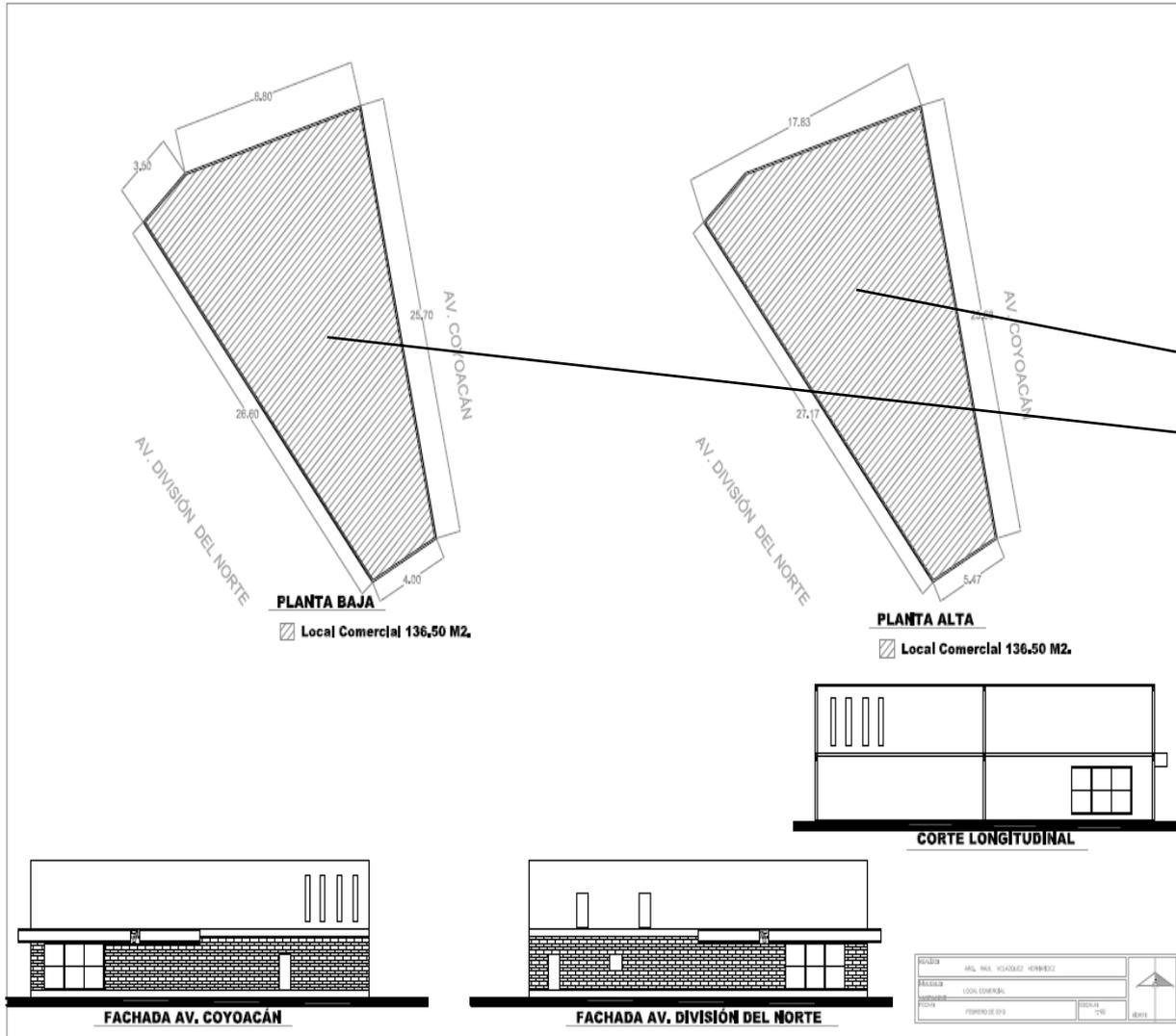
AREA PRIVATIVA



AREA COMUN (PORCENTAJE)

NIVEL	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	TOTAL
NIVEL AZOTEA	AZOTEA ÁREA COMUN	163.39 M2.	
	BODEGA 1	12.78 M2.	
	BODEGA 2	12.78 M2.	
			188.95 M2.
NIVEL 2	DEPARTAMENTO 6	95.85 M2.	
	DEPARTAMENTO 5	91.48 M2.	
	ESCALERAS	13.12 M2.	
			200.45 M2.
NIVEL 1	DEPARTAMENTO 4	95.85 M2.	
	DEPARTAMENTO 3	91.48 M2.	
	ESCALERAS	13.12 M2.	
	PASILLO DE ESCALERAS EXTERIORES	7.70 M2.	
			208.15 M2.
NIVEL PLANTA BAJA	DEPARTAMENTO 2	55.05 M2.	
	PATIO DEPARTAMENTO 2	6.04 M2.	
	DEPARTAMENTO 1	87.50 M2.	
	PATIO DEPARTAMENTO 1	11.61 M2.	
	ESCALERAS	4.77 M2.	
NIVEL PLANTA BAJA	COCHERA CUBIERTA	21.33 M2.	
	LOCAL COMERCIAL 4	17.84 M2.	
	LOCAL COMERCIAL 3	64.33 M2.	
	LOCAL COMERCIAL 2	27.03 M2.	
	LOCAL COMERCIAL 1	23.08 M2.	
	PATIO O ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO	69.65 M2.	
			388.23 M2.

En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada porción de uso y se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas. Para el inmueble que cuenta con porciones de distinto uso, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.



**LOCAL
COMERCIAL**

PROYECTISTA	ARQ. MAR. YONAGUIZ HERRERA	FECHA	2016
PROYECTO	LOCAL COMERCIAL	ESCALA	1:50
CLIENTE	FEBRERO DE 2016	PROYECTISTA	YONAGUIZ

EDAD	PORCENTAJE
1	0.99
2	0.98
3	0.97
4	0.96
5	0.95
6	0.94
7	0.93
8	0.92
9	0.91
10	0.90
11	0.89
12	0.88
13	0.87
14	0.86
15	0.85
16	0.84
17	0.83
18	0.82
19	0.81
20	0.80
21	0.79
22	0.78
23	0.77
24	0.76
25	0.75
26	0.74
27	0.73
28	0.72
29	0.71
30	0.70
31	0.69
32	0.68
33	0.67
34	0.66
35	0.65
36	0.64
37	0.63
38	0.62
39	0.61
40 ó más	0.60

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie de construcción, en razón del 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descunte más del 40%. Si los inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

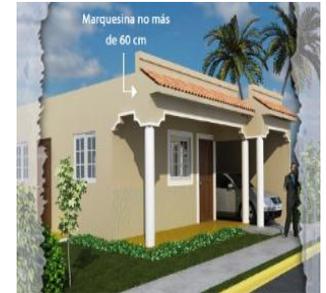


3. Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%.

**\$ VALOR DE
CONSTRUCCIÓN
OBTENIDO**



**SI CUENTA
CON
INSTALACION
ES
ESPECIALES,
OBRAS
COMPLEMENT
ARIAS O
ELEMENTOS
ACCESORIOS
SE LE
AGREGARA
EL 8%.
(NOTA: SOLO
SE LE
AGREGARA A
LA
CONSTRUCCI
ON)**



marquesinas



equipo de
bombeo

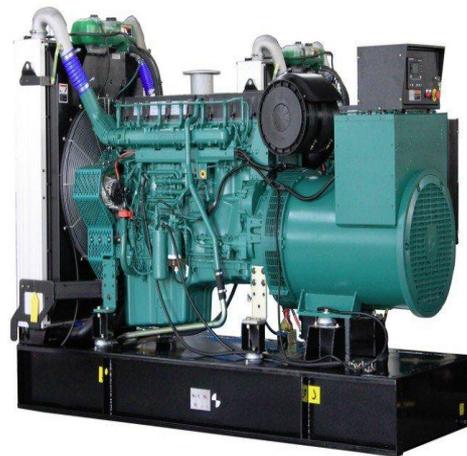


cisterna

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



Elementos Accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros. Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, etc., entre otros.



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



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

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

FORMULA PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL:

$$\text{VC} = \frac{(\text{S. S.} \times \$ \text{V. U. S.}) + (((\text{S. C. M2} + \text{V. U. C. M2}) - \text{EDAD } 1\% \times \text{AÑO}) + 8 \text{ \% I. E., O. C. Y E. A.})}{}$$

VC= Valor Catastral

S. S.= Superficie de Suelo (se obtiene de la Escritura o algún documento oficial)

V. U. S.= Valor Unitario de Suelo (se obtiene de los valores unitarios del Código Fiscal de acuerdo a su ubicación)

S. C. M2= Superficie de construcción en m2 (se obtiene de los planos arquitectónicos)

V. U. C. M2= Valor unitario de Construcción por m2 (se obtiene de los valores unitarios de construcción de acuerdo a su clase y rango de nivel)

Edad= Es el factor que va desde 1.00 hasta mínimo 0.60 de (acuerdo a los años del inmueble)

I. E.= Instalaciones Especiales (se obtiene de la inspección al inmueble)

O. C.=Obras Complementarias (se obtiene de la inspección al inmueble)

E. A.= Elementos Accesorios (se obtiene de la inspección al inmueble)

VII.- CASO PRÁCTICO

Ver archivo anexo

VIII.- CONCLUSIONES

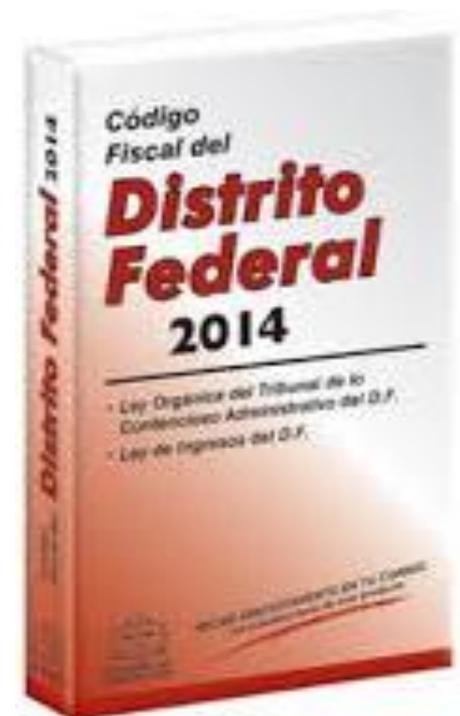
El valor catastral es un método muy importante ya que con el se determina un gran porcentaje del impuesto predial recaudado por el gobierno, por lo cual es importante conocer la forma de aplicar las normas y valores del código fiscal.

El principal problema es conocer el procedimiento para la elaboración de los avalúos catastrales y no solo enfocarnos en los avalúos comerciales, así como lo indica las boletas prediales estas son solo una estimación de valor y cada contribuyente si no esta de acuerdo con el impuesto a pagar tiene la obligación de solicitar una revisión a su valor a través de la realización de un avalúo catastral.

Es necesario que los próximos peritos en valuación o los ya peritos, conozcan a fondo la valuación catastral y se apoyen de un documento que con base a su criterio, sirva para la realización de los mismos y se utilizado como mejor les convenga.

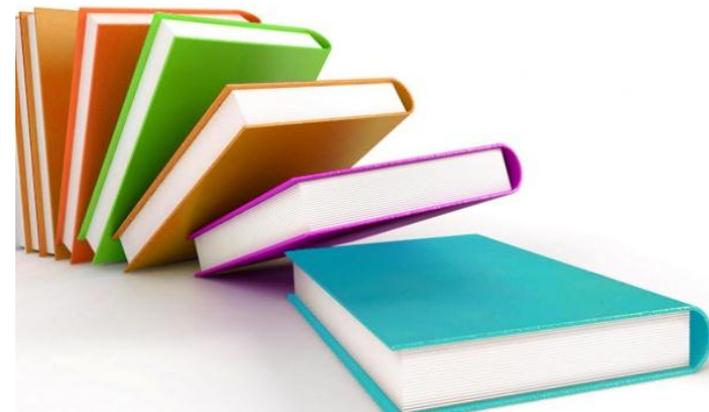
En esta tesina se explica las diferentes definiciones que se emplean en la realización de los avalúos catastrales, como aplicar los valores de terreno como áreas de valor, corredor de valor y enclave de valor y valores de construcción dependiendo de su uso, el porcentaje de indiviso si es que están en condominio, el porcentaje de instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, clase con las matrices correspondientes, rango de niveles, porcentaje de edad y el calculo del impuesto predial.

Por este motivo la tesina expuesta muestra un método o forma de aplicar estas normas y valores, por lo cual, este método es el que marca el Código Fiscal del Distrito Federal, un claro ejemplo de como aplicar estas normas o valores.



IX.- BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea de Todos [en línea]. Diferentes Códigos, Leyes y Manuales del Distrito Federal (Código Fiscal del D.F. 2015) [Consulta: Julio 2015]. Disponible en: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-08b937618d14b244746bc0aa61e45404.pdf>
- *Wikipedia: La Enciclopedia Libre* [Wiki en Internet] Catastro [Consulta Julio 2015]. Disponible en: <https://es.wikipedia.org/wiki/Catastro>
- Cámara de Diputados H. Congreso de la Unión [en línea]. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [Consulta: Julio 2015]. Disponible en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/htm/1.htm>
- Gaceta Oficial del Distrito Federal [en línea]. Ley de Ingresos del Distrito Federal [Consulta: Julio 2015]. Disponible en: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-89196820f02e58c06c0a6320b562e10a.pdf>
- Asamblea de Todos [en línea]. Diferentes Códigos, Leyes y Manuales del Distrito Federal (Ley de Propiedad en Condominio) [Consulta: Julio 2015]. Disponible en: <http://aldf.gob.mx/archivo-3223181a4f10f5c62cebfaf6a86eab7f.pdf>
- *Wikipedia: Facultad de Derecho (Universidad Nacional Autónoma de México) La Enciclopedia Libre* [Wiki en Internet] [Consulta Julio 2015]. Disponible en: [https://es.wikipedia.org/wiki/Facultad_de_Derecho_\(Universidad_Nacional_Aut%C3%B3noma_de_M%C3%A9xico\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Facultad_de_Derecho_(Universidad_Nacional_Aut%C3%B3noma_de_M%C3%A9xico))





Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

AVALÚO CATASTRAL

Solicitante: Universidad Nacional Autónoma de México U.N.A.M.

FACHADA PRINCIPAL



VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE:

\$ 131,096,991.45

(CIENTO TREINTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 45/100 M.N.)

11 de Septiembre de 2015

Inmueble: ESCUELA (UNIVERSIDAD, FACULTAD DE DERECHO)

Propietario: Universidad Nacional Autónoma de México U.N.A.M.

Ubicación:

Calle: Av. Insurgentes Sur

No. Exterior: s/n

No. Interior: Facultad de Derecho

Colonia: Universidad Nacional Autónoma de México

Delegacion: Coyoacán

Entidad Federativa: Distrito Federal

Codigo Postal: 04513



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

I. ANTECEDENTES

Valuador:	Arq. Raúl Velázquez Hernández		
	Registro de la Tesorería del D. F.	Certificación por CMPEV	Cédula Profesional
		119	5906506

Solicitante: Universidad Nacional Autónoma de México U.N.A.M.
Fecha del Avalúo: 11 de Septiembre de 2015 **Fecha de inspección:** 11 de Septiembre de 2015
Inmueble que se valúa: ESCUELA (UNIVERSIDAD, FACULTAD DE DERECHO)
Régimen de Propiedad: Pública
Propietario del Inmueble: Universidad Nacional Autónoma de México U.N.A.M.

Domicilio para oír notificaciones	Av. Insurgentes Sur	s/n	Facultad de Derecho	
	Calle	No. Exterior:	No. Interior:	
	Universidad Nacional Autónoma de México	Coyoacán	Distrito Federal	04513
	Colonia	Delegación/Municipio	Entidad Federativa	C.P.

Proposito del Avalúo: CONOCER EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

Ubicación del Inmueble:			
Av. Insurgentes Sur	s/n	Facultad de Derecho	
Calle	No. Exterior:	No. Interior:	
Universidad Nacional Autónoma de México	Coyoacán	Distrito Federal	04513
Colonia	Delegación	Entidad Federativa	Codigo Postal

No. de cuenta predial:	000	000	00	000	0
	Región	Manzana	Lote	Localidad	D.V.

No. de cuenta de Agua: No se proporcionó.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: Habitacional de segundo orden

Tipo de construcción dominante: Inmuebles de clase Buena

Índice de Saturación: 95%

Población: Normal

Nivel Socioeconómico: C+ Medio Alto

Contaminación ambiental: Alta, sonora producida por vehículos automotores.

Uso de Suelo Actual: E Equipamiento.

Vías de acceso e Importancia: Como vialidades primarias: Al Poniente, con cAv. Insurgentes y al Norte, con Eje 10 Sur (Copilco), aproximadamente a 1,400 mts. Ambas con flujo vehicular alto. Como vialidades secundarias: Al Oriente, Doc. Antonio Delfín Madrigal (Dalias), aproximadamente a 1,700 mts. Con flujo vehicular medio.

Servicios públicos: Red de distribución de agua potable con suministro al inmueble si existe, red de drenaje de aguas pluviales en calle, si existe red de drenaje de aguas pluviales en la zona, sistema mixto(pluviales y residuales) con conexión al inmueble, suministro eléctrico por medio de red subterránea con acometida al inmueble, Alumbrado con cableado subterráneo, vialidades de Concreto asfáltico, banquetas de Concreto, guarniciones de Concreto, vigilancia Autónoma privada, Existe recolección de basura.

Equipamiento Urbano: Si existe templo cercano, Si existe mercado en la zona, Si existe plaza cercana, Si existe parque, Si existe escuela en la zona, Si existe hospital cercano, Si existe banco y Si existe estación de transporte cercana.



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta predial:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientacion;

Acceso por calle:	Av. Insurgentes Sur	Al Poniente
entre la calle:	Escolar	Al Norte
y la calle:	Escolar	Al Oriente
cerrando la manzana con la calle:	Exterior	Al Sur

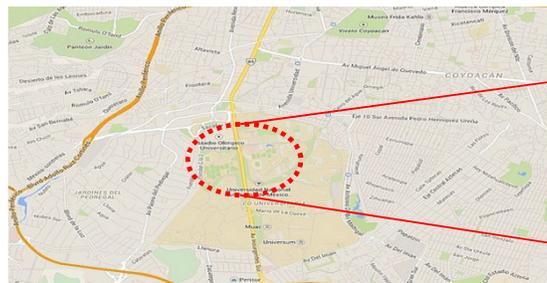
Medidas y colindancias según:

Fuente:	con fecha:
De acuerdo a lo observado físicamente.	
ante la fé de:	de:

Del terreno:

Al Norte	en	132.05 m.	con	Con circuito escolar;
Al Sur	en	87.12 m.	con	Con Facultad de Economía;
Al Oriente	en	143.76 m.	con	Con pasillo de la Facultad de Derecho;
Al Poniente	en	40.28 m.	con	Con Facultad de Filosofía y Letras;
Al Norte	en	11.50 m.	con	Con Facultad de Filosofía y Letras; y al
Al Poniente	en	46.58 m.	con	Con Facultad de Filosofía y Letras;
Area total del terreno:	11,806.86			

IV. CROQUIS DE UBICACIÓN



Macrolocalización



Microlocalización

Configuración y topografía:	Plano
Características panorámicas:	Con vista a calle superior y entorno de areas verdes
Densidad habitacional:	Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m2
Uso de suelo permitido:	E // zonas en las cuales se permitiran todo tipo de instalaciones publicas o privadas con el proposito principal de dar atencion a la poblacion mediante los servicios de salud, educacion, cultura, recreacion, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura
Servidumbres y/o restricciones:	Las del reglamento de construcciones, obras públicas y plan parcial de desarrollo urbano de la delegación Coyoacán.



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

V. DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso actual del inmueble:

Lote de terreno de forma regular, sensiblemente plano donde se desplanta una construcción de uso educacional (Facultad de Derecho), desarrollada en 5 niveles, la cual cuenta con la siguiente configuración arquitectónica:

PLANTA SEMISOTANO: Se encuentran aulas escolares.

PLANTA BAJA: Se encuentra la biblioteca, auditorio, oficinas, aulas escolares, pasillos a cubierto, patios a descubierto, jardines y estacionamiento.

PLANTA BAJA: Se encuentra la biblioteca, auditorio, oficinas, aulas escolares, pasillos a cubierto, patios a descubierto, jardines y estacionamiento.

PLANTA PRIMER NIVEL: Se encuentra la biblioteca, oficinas y aulas escolares.

PLANTA SEGUNDO NIVEL: Se encuentra la biblioteca y oficinas.

PLANTA TERCER NIVEL: Únicamente se encuentran las oficinas.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para los cálculos del presente avalúo, las medidas de terreno y construcción se obtuvieron del levantamiento físico en la inspección al inmueble. Los valores de construcción y terreno se obtuvieron del Código Fiscal 2015.

El presente avalúo no tendrá validez para ningún propósito distinto al especificado en el mismo, así mismo si carece de los sellos y firmas de los funcionarios autorizados por la institución. El presente avalúo tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de firma del mismo, siempre que no cambien las características físicas del inmueble.



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

VII. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a. OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimentación:	Se suponen zapatas corridas y aisladas de piedra brasa
Estructura:	Muros de carga con refuerzos de concreto armado
Muros:	Tabique rojo de barro recocido de 14 cm de espesor
Entrepisos:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos.
Techos:	Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos
Azoteas:	Terminadas lechereadas, con refuerzos en chaflanes y pendientes mínimas.
Bardas:	De piedra de brasa, al perímetro de la Universidad.

b. ACABADOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

Aplanados:	De yeso a plomo y regla con pintura.
Plafones:	De yeso a regla y nivel acabado liso con pintura vinilica.
Lambrines:	Cerámica comercial de 30 x 30 cm., en baño.
Pisos:	Loseta cerámica de 30 x 30 cm en general, antiderrapante en baño.
Zoclos:	Acordes a los pisos.
Escaleras:	Del edificio, rampa y escalones de concreto armado con pintura vinilica.
Pintura:	Vinilica en interiores, de esmalte en herrerías.
Recubrimientos especiales:	No tiene.

c. CARPINTERÍA

Puertas:	Tipo entablada de madera fina.
Guardaropas:	No tiene.
Lambrines o plafones:	No tiene.
Pisos:	Duela de madera natural en recamaras.



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

VII. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

d. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Instalaciones hidráulicas:	Completas y ocultas, mediante tubería de cobre en diferentes diámetros.
Instalaciones sanitarias:	Completas y ocultas, desagües mediante tubo de P. V. C. Y albañales de concreto, con registros a diferentes profundidades.
Muebles de baño:	De color blanco de mediana calidad, con lavabo de empotrar sobre repison y w.c. y los migitorios son de uso comercial.
Muebles de cocina:	No aplica.

e.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Instalación eléctrica:	Ocultas completas con cableado de cobre de diferentes calibres, con salidas sobre proyecto arquitectonico.
-------------------------------	--

f. PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS

Herrería:	En general puerta de acceso de fierro estructural con pintura de esmalte.
Ventanería:	Ventanas de fierro estructural con pintura de esmalte.

g. VIDRIERÍA

Tipo de Vidrio:	De 6mm y opaco en baños.
------------------------	--------------------------

h. CERRAJERÍA:

Tipo de chapas:	De mediana calidad del pais.
------------------------	------------------------------

i. FACHADA

En su mayoría moderna en líneas rectas con fachadas de tabique rojo aparente.



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

VIII. ELEMENTOS ADICIONALES

Clave	Unidad	Cantidad	Descripción
EA05	LOTE	1.00	Butacas
EA04	LOTE	1.00	Planta de luz de emergencia
EA10	LOTE	1.00	Equipo de bombeo
IE04	LOTE	1.00	Equipo de aire acondicionado
OC02	LOTE	1.00	Rejas
OC10	LOTE	1.00	Cisternas

XIX. INSTALACIONES COMUNES



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

X. CATASTRAL

Fraciones del terreno:

Area de valor:	C-11-R
Valor Unitario \$/m2 T.D.F.:	7,430.83

Fracción:	Superficie m2	Valor unitario \$/m²	Valor parcial
Única	11806.86	7,430.83	\$87,734,769.49
Sup. total:	11806.86		
Indiviso:	100%		
Subtotal (a):			\$ 87,734,769.49

Construcciones Privativas

DESCRIPCIÓN	USO	RANGO	CLASE	PUNTAJE	NIVEL	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD	VUT	VUR	F. EDAD	SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR UNITARIO APLICADO (\$/M2)	VALOR PARCIAL (\$)
Auditorio	Q	02	4		1	NORMAL	63	80	40	0.60	281.50	\$2,881.50	\$1,728.90	\$486,685.35
Pasillo	K	02	4		1	NORMAL	63	80	40	0.60	174.95	\$2,881.50	\$1,728.90	\$302,471.06
Gob. Y Admon.	O	05	4		4	NORMAL	63	80	40	0.60	5,624.48	\$7,035.50	\$4,221.30	\$23,742,617.42
Edif. Anexo	E	02	4		2	NORMAL	63	80	40	0.60	2,581.44	\$2,881.50	\$1,728.90	\$4,463,051.62
Biblioteca	E	05	4		3	NORMAL	63	80	40	0.60	4,236.78	\$3,647.82	\$2,188.69	\$9,273,006.49
Pasillo Biblioteca	K	05	3		3	NORMAL	63	70	30	0.60	257.20	\$2,701.63	\$1,620.98	\$416,915.54
Patios	PE	01	U		1	NORMAL	63	0	0	0.60	1,623.87	\$311.85	\$187.11	\$303,842.32
Patios	PE	02	U		2	NORMAL	63	0	0	0.60	399.87	\$318.09	\$190.85	\$76,316.79
Estacionamiento	PE	01	U		1	NORMAL	63	0	0	0.60	1,971.04	\$311.85	\$187.11	\$368,801.29
Jardines	J	01	U		1	NORMAL	63	0	0	0.60	2,702.32	\$193.95	\$116.37	\$314,468.98
Aulas	E	02	3		2	NORMAL	63	70	30	0.60	275.64	\$2,430.88	\$1,458.53	\$402,028.66
Pasillo de Aulas	k	02	3		2	NORMAL	63	70	30	0.60	124.26	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Superficie total de construcción	20,253.35	Valor total privativas	\$40,150,205.51
----------------------------------	------------------	------------------------	------------------------

Construcciones Comunes

DESCRIPCIÓN	USO	RANGO	CLASE	PUNTAJE	NIVEL	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD	VUT	VUR	SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR UNITARIO APLICADO (\$/M2)	VALOR PARCIAL (\$)
-------------	-----	-------	-------	---------	-------	------------------------	------	-----	-----	-----------------	---------------------	---------------------------------	--------------------

Superficie total de construcción	0.00	Valor total privativas	\$0.00
----------------------------------	-------------	------------------------	---------------

Valor total de las construcciones comunes (\$): \$0.00

Valor total del terreno (\$):	\$87,734,769.49
Valor total de la construcción (\$):	\$40,150,205.51
Valor de instalaciones comunes (8%):	\$3,212,016.44
VALOR CATASTRAL (\$):	\$131,096,991.45



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

Para los calculos del presente avalúo, las medidas de terreno y construccion se obtuvieron del levantamiento fisico en la inspección al inmueble. Los valores de construcción y terreno se obtuvieron del Código Fiscal 2015.

XII. CONCLUSIÓN SOBRE EL VALOR CATASTRAL

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE: **\$131,096,991.45**

(CIENTO TREINTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 45/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día :
11 de Septiembre de 2015

PERITO VALUADOR

Arq. Raúl Velázquez Hernández
Cédula: 5906506



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

REPORTE FOTOGRÁFICO





Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

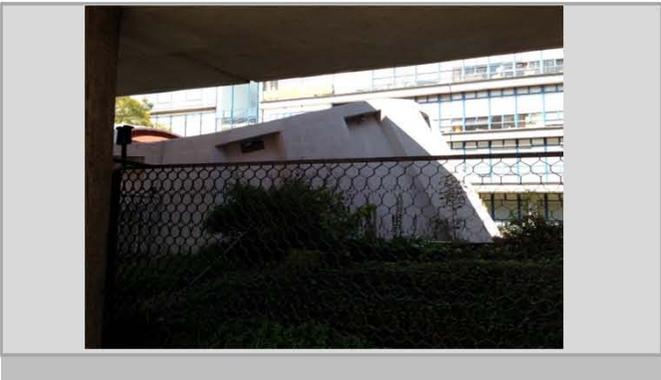
REPORTE FOTOGRÁFICO





Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

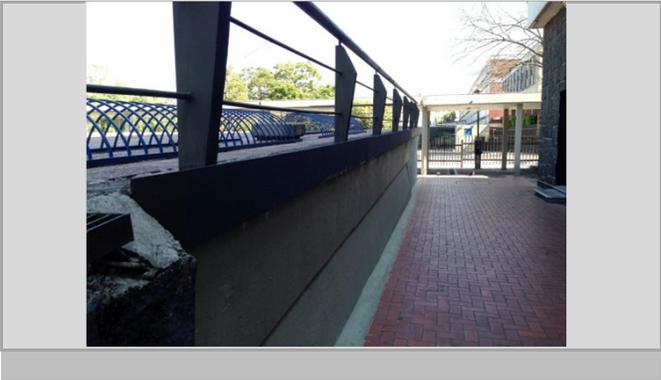
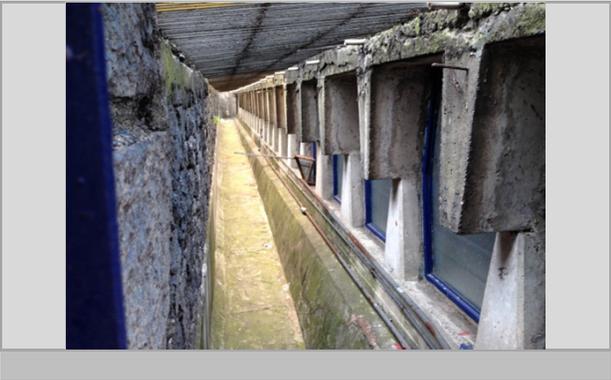
REPORTE FOTOGRÁFICO





Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

REPORTE FOTOGRÁFICO





Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

MATRIZ DE CARACTERISTICAS

ANEXO									
MATRIZ DE CARACTERISTICAS									
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:									
NO HABITACIONAL									
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)									
CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lamina y/o madera	Hasta 2.00 m. sin entrepisos	Lamina y/o madera	Con claro que libre la estructura hasta 5 m.	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	Muebles tipo "C" W.C. de baño y/o botina sin conexión de agua caliente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. Hasta 2.10 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o laminada con altura al punto mas alto de hasta 5 m.	Con claro que libre la estructura mayor de 5 y hasta 10 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vitelica y/o alfombra tipo "D"	Material aparente.	Mosaicos de 20 x 20 cm.	Muebles tipo "D"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m. Hasta 2.20 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 5 m. Y hasta 10 m.	Con claro que libre la estructura mayor de 10 y hasta 15 m.	Aplazado de mezzia con pintura	Mosaico de pastas y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "F" y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm. Y/o duela de madera laminada y/o marmol hasta de 10 x 30 cm.	Aplazado de mezzia o pasta con pintura.	Anaigo de 11, 11cm. 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. Hasta 2.30 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 10 m. Y hasta 20 m.	Con claro que libre la estructura mayor de 15 y hasta 20 m.	Aplazado de yeso con brol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lombones de madera de pino.	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "F" y/o duela parquet de madera y/o marmol hasta 30 x 30 cm.	pasta con aplicaciones de cantera y/o marmol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal.	loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de marmol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "F"
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. Hasta 2.50 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 20 m. Y hasta 30 m.	Con claro que libre la estructura mayor de 20 y hasta 25 m.	Pasta texturizada con color integrable y/o papel tapiz y/o lombones de encino o caoba	Alfombra tipo "J" y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 y/o marmol de hasta 40 x 40 cm. Y/o cantera laminada.	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precadados de concreto.	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm. Y/o de marmol en placas mayores de 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. Hasta 3.00 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 30 m. Y hasta 50 m.	Con claro que libre la estructura mayor de 25 y hasta 30 m.	Tapiz de tela y/o lambres de madera y/o recubrimiento tipo estuco.	Alfombra tipo "K" y/o cerámica de 40 x 40 y/o duela parquet de madera y/o placas de granito de hasta 50 x 50 cm. Y/o loseta de porcelanato de hasta 40 x 40 cm.	Fachada de cantera laminada y/o marmol o granitos y/o lminas de aluminio esmaltado.	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm. Y/o de marmol en placas mayores de 40 x 40 cm. Y ganilo en placas de hasta 50 x 50 cm.	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixtos mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m. Con o sin entrepisos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 50 m.	Con claro que libre la estructura mayor a 30 m.	Tapiz de tela y/o lambres de madera finas, y/o recubrimiento tipo estuco, frescos, decorativos y/o pasta sintéticas especializadas o de diseño.	Alfombra tipo "L" y/o loseta de cerámica mayor hasta de 40 x 40 y/o marmol de 40 x 40 cm. Y/o Placas de granito mayor de 90 x 90 cm. Y/o hasta porcelanato mayor de 40 x 40 cm.	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, insulable y/o cancelería de PVC de doble cristal termico y acustico	Marmol en placa mayor de 40 x 40 cm. Y/o granito en placa mayor de 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"

MATRIZ DE PUNTOS												
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:												
NO HABITACIONAL												
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)												
CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISOS	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA		MUEBLES DE BAÑO	CLAS E	INFERIOR
1	7	15	6	6	0	0	0	0	2	1	0	49
2	9	20	9	11	4	6	5	1	3	2	50	76
3	10	21	11	12	8	8	6	2	5	3	77	92
4	11	22	13	14	10	9	7	3	11	4	93	121
5	12	23	14	15	29	19	11	5	14	5	122	165
6	13	28	15	20	33	37	15	8	19	6	166	207
7	15	37	19	27	34	45	19	9	20	7	208	
MATOR LOS PUNTOS EN CLASE COLUMNA	10	23	13	11	8	9	5	3	11	TOTAL DE PUNTOS	95	

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:
CONSTRUCCION UNICA: 95 PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE : 4



Número de Avalúo:	No aplica
Cuenta catastral:	No aplica
Fecha del Avalúo:	11 de Septiembre de 2015
Registro T.D.F.	No aplica

MATRIZ DE CARACTERISTICAS

ANEXO									
MATRIZ DE CARACTERISTICAS									
PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO:									
NO HABITACIONAL									
(OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACION Y/O COMUNICACIONES)									
CLASE	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS	ALTURA DE ENTREPISO	CUBIERTAS	CLAROS	MUROS	PISOS	FACHADAS	RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	
1	Lámina y/o madera	Hasta 2.00 m. sin entresijos	Lámina y/o madera	Con claro que libe la estructura hasta 5 m.	Sin acabados	Firme de tierra	Sin acabados	Sin recubrimientos	Muebles de baño W.C. De baño y/o letra sin conexión de agua caliente Muebles tipo "G"
2	De carga y/o hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m. Hasta 2.10 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metalica ligera y/o lamina con altura al punto mas alto de hasta 5 m.	Con claro que libe la estructura mayor de 5 y hasta 10 m.	Tabique y/o block aparente	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinilica y/o alfombra tipo "G"	Materiales aparentes.	Mosaicos de 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. Hasta 2.20 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 5 m. Y hasta 10 m.	Con claro que libe la estructura mayor de 10 y hasta 15 m.	Aplanado de mezcla con pintura	Mosaico de pastas y/o mosaico terrazo y/o alfombra tipo "H" y/o loseta ceramica de hasta 20 x 20 cm. Y/o duela de madera laminada y/o marmol hasta de 10 x 30 cm.	Aplanado de mezcla o pasta con pintura	Azuaje de 11x 11cm. Y/o loseta ceramica hasta 20 x 20 cm.	Muebles tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 5 y hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m. Hasta 2.30 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 10 m. Y hasta 20 m.	Con claro que libe la estructura mayor de 15 y hasta 20 m.	Aplanado de yeso con tipo y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o laminas de madera de pino.	Mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra tipo "I" y/o duela parquet de madera y/o marmol hasta 30 x 30 cm.	pasta con aplicaciones de cantera y/o marmol y/o ceramica y/o fachada integral de cristal.	Loseta ceramica mayor de 30 x 30 cm. Y/o de marmol de 18 x 35 cm.	Muebles tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 10 y hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m. Hasta 2.50 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 20 m. Y hasta 30 m.	Con claro que libe la estructura mayor de 20 y hasta 25 m.	Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o laminas de madera de encino o caoba	Alfombra tipo "J" y/o loseta ceramica de hasta 30 x 30 y/o marmol de hasta 40 x 40 cm. Y/o cantera laminada.	Fachada integral de cristal templado polarizado y/o precolados de concreto.	Loseta ceramica mayor de 40 x 40 cm. Y/o de marmol en placas mayores de 30 x 30 cm.	Muebles tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 15 y hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m. Hasta 3.00 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 30 m. Y hasta 50 m.	Con claro que libe la estructura mayor de 25 y hasta 30 m.	Tapiz de tela y/o laminas de madera finas, y/o recubrimiento tipo estuco.	Alfombra tipo "K" y/o ceramica de 40 x 40 y/o duela parquet de madera y/o placas de granito de hasta 50 x 60 cm. Y/o loseta de porcelanato de hasta 40 x 40 cm.	Placa de cantera labrada y/o marmoles o granitos y/o laminas de aluminio esmaltado	Loseta ceramica mayor de 40 x 40 cm. Y/o de marmol en placas mayores de 40 x 40 cm. Y/o granito en placas de hasta 50 x 50 cm.	Muebles tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o muros mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m. Con o sin entresijos de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o laminas con altura al punto mas alto mayor de 50 m.	Con claro que libe la estructura mayor a 30 m.	Tapiz de tela y/o laminas de madera finas, y/o recubrimiento tipo estuco, frescos, decorativos y/o pasta sinteticas especializadas o de diseño.	Alfombra de tipo "L" y/o ceramica de mayor hasta de 40 x 40 y/o marmol de 40 x 40 cm. Y/o Placas de granito mayor de 80 x 90 cm. Y/o hasta porcelanato mayor de 40 x 40 cm.	Fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o canchetera de PVC de doble cristal termico y acustico	Marmol en placa mayor de 40 x 40 cm. Y/o granito en placa mayor de 50 x 50 cm.	Muebles tipo "L"

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

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

DESPUES DE APLICAR LA MATRIZ DE CARACTERISTICAS, PARA DETERMINAR LA CLASE DE CONSTRUCCION QUE EXISTE EN EL INMUEBLE EN CUESTION, SE OBTIENE LO SIGUIENTE:
CONSTRUCCION UNICA: 93 PUNTOS, POR LO QUE SE DETERMINA EN LA CLASE : 4