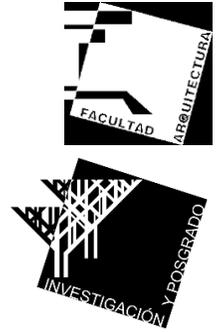




UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
POSGRADO DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA

**BASE GRAVABLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL EDIFICIO "C" DE LA
FACULTAD DE QUÍMICA, CASCO PRINCIPAL DE CIUDAD UNIVERSITARIA UNAM.**

TESINA

Que para optar por el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria
presenta:

Arq. María de los Ángeles Aguirre Sánchez.

ASESORES:

Director de Tesina: E.V.I. Maestro Lorenzo Fernando Barragán Estrada

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

E.V.I. Ing. Manuel García Córdova

CIUDAD UNIVERSITARIA, SEPTIEMBRE 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.

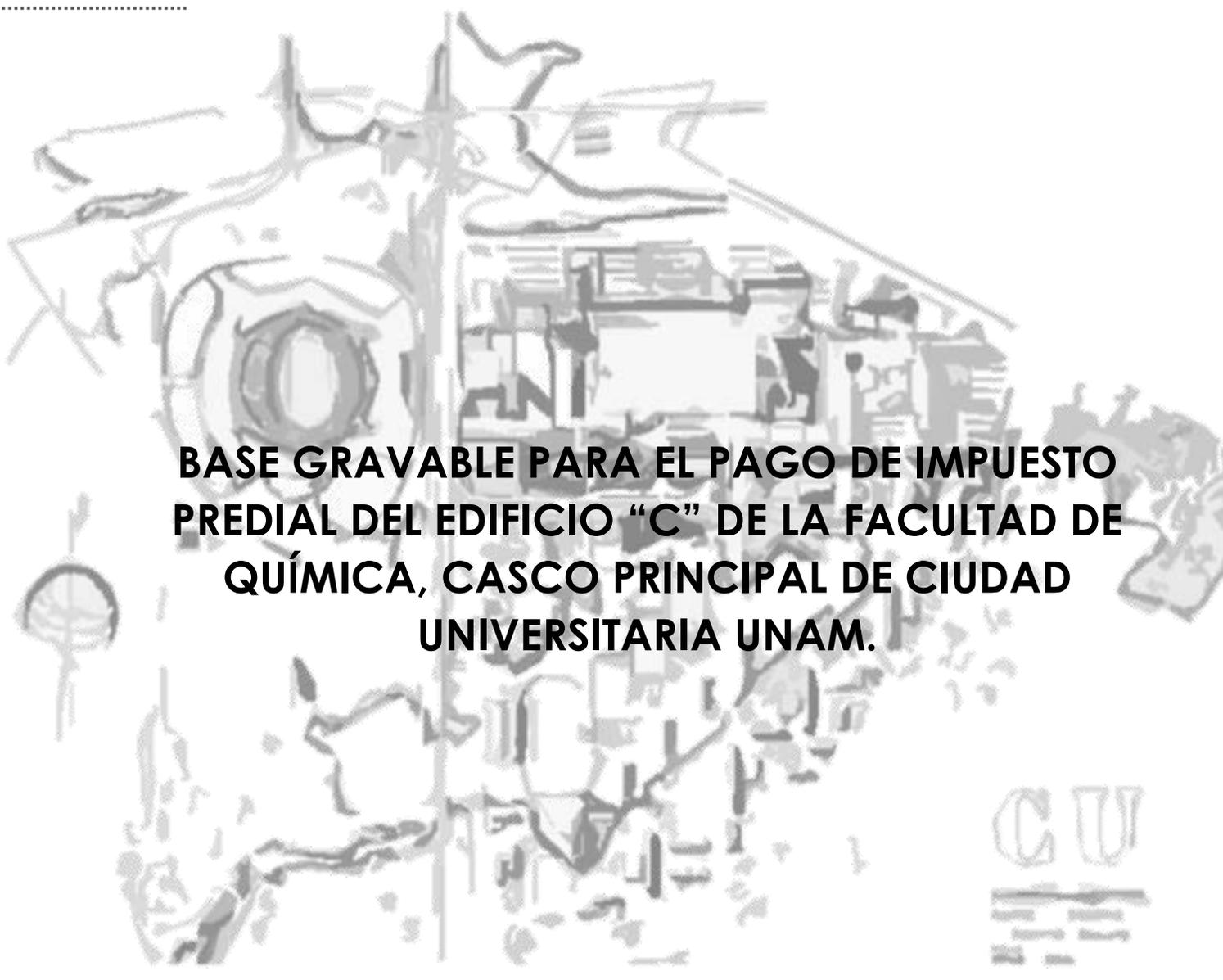
AGRADECIMIENTOS

*A mis padres y hermana; por siempre apoyar cada decisión que tomo
y por impulsarme a realizar todos mis anhelos y ser mi motivación de vida.*

*A mi novio Oscar, porque soy la mejor versión de mi misma desde que estoy a su lado;
por estar, ser y dejarme ser, en cada paso que doy, y por hacerme sonreír
en los momentos más difíciles.*

*A mis maestros, por todas esas horas invertidas de su tiempo, para
formar nuestro futuro y por todos los conocimientos transmitidos día a día.*





**BASE GRAVABLE PARA EL PAGO DE IMPUESTO
PREDIAL DEL EDIFICIO “C” DE LA FACULTAD DE
QUÍMICA, CASCO PRINCIPAL DE CIUDAD
UNIVERSITARIA UNAM.**



ÍNDICE

● INTRODUCCIÓN.....	1-2
● CAPÍTULO 1	
➤ ANTECEDENTES DE CATASTRO EN MÉXICO.....	3-7
ÉPOCA PREHISPÁNICA.....	4
ÉPOCA COLONIAL.....	5
EL CATASTRO EN EL PERIODO POST INDEPENDENCIA	6
EL CATASTRO EN LA ÉPOCA CONTEMPORANEA.....	7
● CAPÍTULO 2	
➤ INTERPRETACIÓN AL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.....	8-28
ESTRUCTURA DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.....	9-10
TÍTULO PRELIMINAR – CAPÍTULO ÚNICO- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	11
LIBRO PRIMERO- DE LOS INGRESOS - TÍTULO PRIMERO – DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS.....	11
TÍTULO SEGUNDO – DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES	11-13
TÍTULO TERCERO – DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES.....	13-17
LIBRO CUARTO - DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, RESPONSABILIDADES RESARCITORIAS Y DELITOS EN MATERIA DE HACIENDA PÚBLICA – TÍTULO TERCERO- DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES FISCALES	18
TÍTULO CUARTO – DE LOS DELITOS	19
ARTÍCULOS TRANSITORIOS 2015.....	19-28
● CAPÍTULO 3	
➤ OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA DE TESINA	29-31
● CAPÍTULO 4	
➤ ANÁLISIS EDIFICIO “C” DE LA FACULTAD DE QUÍMICA PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL	32-67
1. APROXIMACIÓN AL INMUEBLE	33
LOCALIZACIÓN DEL EDIFICIO DENTRO DE LA FACULTAD	34
2. ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE PLANTA BAJA	35
ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE PLANTA ALTA	36
ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE FACHADAS.....	37
3. LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DEL INMUEBLE PLANTA BAJA	38
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DEL INMUEBLE PLANTA ALTA	39
4. ESTUDIO DE ÁREAS Y SUPERFICIES DEL INMUEBLE PLANTA BAJA	40
ESTUDIO DE ÁREAS Y SUPERFICIES DEL INMUEBLE PLANTA ALTA.....	41
ESTUDIO DE ÁREAS Y SUPERFICIES DEL INMUEBLE CONTEXTO	42
5. CLASIFICACIÓN DE ACUERDO A LA MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS DEL CÓDIGO FISCAL	43
CLASE MEDIANTE MATRICES DE CLASIFICACIÓN.....	44-48
6. AVALÚO CATASTRAL	49-67
● CAPÍTULO 5	
➤ CONCLUSIONES.....	68-69
➤ BIBLIOGRAFÍA.....	70-72





INTRODUCCIÓN.

La presente tesina refiere al tema del catastro, y de cómo este es empleado como medio para realizar el pago del impuesto predial en el Distrito Federal o la exención del mismo, mediante un avalúo catastral de un inmueble en específico, utilizando la normatividad que incide en el control y administración de la tierra, como son: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley Agraria, La Ley General de Bienes Nacionales y más específicamente para el Distrito Federal, el Código Fiscal del Distrito Federal para su realización.

El Catastro se puede definir como un inventario de los bienes inmuebles que conforman un estado, región o entidad, haciendo un registro de cada uno de estos de forma analítica. Dicho proceso con el fin de determinar las características cuantitativas y cualitativas de los predios y las construcciones adheridas a estos, para poder ser utilizados con diversos fines, como son: fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos, etc. Dicho lo anterior, la presente tesina se acotará en uno de estos usos, siendo el de fines fiscales el que se abordará en este ejercicio de valuación inmobiliaria. Ya que la valuación catastral es una de las vertientes en las que como valuator podemos desempeñarnos en nuestro ejercicio profesional.

Y es que, si bien el catastro ha existido desde la conformación del país, este ha ido evolucionando a lo largo de su historia, haciendo transformaciones significativas para realizarlo de forma más precisa y justa. Por lo que cada vez es más regulada y es realizada por medio de expertos en el área.

Para poder llevar a cabo el avalúo catastral y como se menciona anteriormente, se deben de tomar en cuenta la normatividad que regula todos los aspectos que este debe contener. Es por ello que es de vital importancia conocer y entender todo lo estipulado en dichas normas. Ya que este es un tema de interés general, por ser una obligación de todo ciudadano que sea dueño de un bien inmueble y de interés particular para todos los profesionistas valuadores que realicen este tipo de avalúos.

La metodología que fue utilizada para realizar esta tesina fue: La investigación del marco histórico de la evolución del Catastro en México, para poder así entender las bases que fundamentan la normatividad de nuestros días. La interpretación del Código Fiscal, para tener claro la normatividad que conlleva el realizar un avalúo catastral, complementando dicha información con las intervenciones de otras normatividades contenidas en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de la Valuación, la Ley General de Bienes Nacionales, enriqueciendo dicha información con notas e intervenciones explicadas durante las clases de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria tomadas por el suscrito. Y el análisis de un inmueble en específico tomando en cuenta: Aproximación al inmueble, archivo fotográfico, levantamiento y estudio de áreas incluyendo su clasificación de acuerdo a lo estipulado en el Código Fiscal, para así aplicar todo lo anterior en un ejercicio práctico de valuación mediante el avalúo de un inmueble en particular.

La finalidad entonces de la presente tesina, es sin duda el poder obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, pero también el generar un documento que resuma de forma específica y digerida, la normatividad que debe contener un avalúo catastral y lo que debe tomarse en cuenta para determinar, la base gravable para el pago del impuesto predial de un inmueble.





CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES DE CATASTRO EN MÉXICO (1):

A lo largo de la historia en México, se han registrado diversas actividades relacionadas con el catastro; desde épocas Prehispánicas hasta nuestros días, por lo que es importante hacer referencia a dichos antecedentes, para poder entender la evolución y procesos de transformación que ha tenido para adecuarse a las necesidades actuales.

EL CATASTRO EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA:

Los antecedentes del catastro, los podemos encontrar desde la época Prehispánica en México; estos se ven reflejados en algunos de los sistemas de información del imperio Azteca, como los encontrados en mapas y planos coloniales basados en el tipo de propiedad de los pobladores. En estos mismos documentos, también se encuentra su compleja organización política y social, la cual estaba íntimamente relacionada con sus diferentes obligaciones tributarias.

Es por estos antecedentes que podemos saber que en el periodo del imperio Azteca las tierras eran de propiedad comunal (pertenece a toda la comunidad) dividiéndolas por orden de jerarquías. Las tierras destinadas al palacio real, los templos, las que pertenecían al ejército y en general a la clase de soberanos y nobles, era llamado *calpullis*, las pertenecientes a los pobladores o a las ciudades que generaban los productos para pagar los gastos y el pago de tributos destinados a la manutención de los sacerdotes eran las llamadas *Teopantlalli*, las destinadas a los gastos de palacio *Tlatocatlalli*, para el mantenimiento de los servidores de palacio *Tecpantlalli*, para los destinados a los jueces *Tecuhtlatoque*, para proveer a los guerreros de campañas *Michimalli*, y *Yotlalli* las cuales eran las tierras de los enemigos del imperio que eran botín por triunfos de los guerreros Aztecas.

Esta información dicha por los historiadores, es encontrada en algunos de los códices pictográficos, al tener plasmados en estos, algunos de los aspectos legales de la administración y uso de la tierra (2). Uno de estos, es un documento representativo catastral y estadístico sobre la población y las tierras de las 12 localidades de Texcoco en el Valle de México llamado "Códice de Santa María Asunción"; en el cual se podía encontrar un censo por hogar con cada jefe de familia y su descendencia, un listado de parcelas de cada jefe de familia, y por último un listado de predios por cada jefe de familia. Este listado fue actualizado durante la colonia (3).

1.- Estructura del capítulo de antecedentes .Fuente:

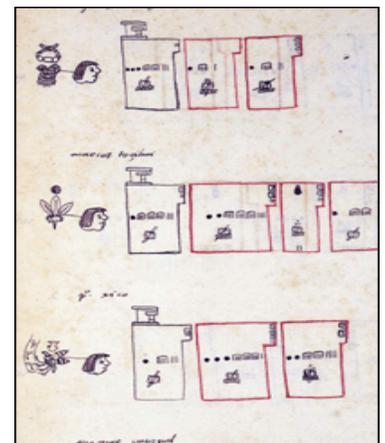
file:///F:/VAALUACION/TESIS/elcatastro-en-mexico.pdf Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.

2.- Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana. (1991) "*Nuestra Constitución*, en: *Historia de la libertad y soberanía del pueblo mexicano*". Distrito Federal, México, núm. 23, Secretaría de Gobernación, artículos 122 al 155, Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.

3.- Noriega B.V., Pablo. (1993) "*Códice de Santa María Asunción, ejemplo de sistema catastral de origen prehispánico*", en: *Vértices*. Núm. 3, septiembre-diciembre, 1993, Aguascalientes, México, INEGI, pp. 6-13. Fecha de consulta 22- Septiembre-2014.



FUENTE IMAGEN:
<http://organizacioneconomicsdelosaztecas.blogspot.mx/>
FECHA DE CONSULTA: 29-Septiembre 2014.



"CÓDICE DE SANTA MARÍA ASUNCIÓN (fragmento)
FUENTE IMAGEN:
http://news.bbc.co.uk/hi/spanish/science/newsid_7328000/7328605.stm
FECHA DE CONSULTA: 27- Abril- 2015.



EL CATASTRO EN LA ÉPOCA COLONIAL:

A la llegada de los Españoles al nuevo continente descubierto, y al percatarse de su compleja estructura territorial, los Reyes Católicos recurrieron al Papa Alejandro VI, quien en 1493 hizo uso de un recurso legal de la época llamado bula, mediante el cual otorgaba a la Corona Española el dominio exclusivo de las Indias Occidentales, dotándolos de la posesión legítima de las mismas. De la misma forma, a Portugal mediante el otorgamiento de Brasil. (4)



FUENTE: Centro de la Nueva España, SXVII. Plano "Forma y Levantado de la Ciudad de México", del Arq. Juan Gómez de Trasmonte, año 1628

FECHA DE CONSULTA: 29- Septiembre 2014.

Al ser esta distribución territorial mediante un recurso legal expedida por el clero, este puso como condicionante, la instrucción cristiana de los habitantes de estas nuevas regiones. Para llevar a cabo ese fin, se repartieron los indígenas entre los conquistadores, para cristianizarlos y protegerlos a cambio de que prestaran sus servicios, esta política fue denominada "Encomienda". (5)

La propiedad de la Nueva España estuvo entonces determinada por los llamados "Soberanos Españoles", los cuales concedían la donación de los derechos de la tierra a particulares, otorgándoles un título llamado "Merced" obteniendo así una propiedad rural. Así, se fundaron los pueblos Españoles denominados "Ordenanzas de población". En las cuales, se establecían las reglas de ordenamiento de los lugares, como por ejemplo: el lugar a escoger para fundar la nueva ciudad, la traza que esta debía tener, los beneficios que tenían las autoridades civiles y eclesiásticas en las mismas, las cuales se podían ver claramente en la traza y la lotificación de la nueva ciudad, y el reparto de las tierras así como los pobladores que tenían que habitarlas (6). Poco después se instituyó la Audiencia Real de México; la cual, entre algunas de sus funciones, era la responsable de las cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos.

En el ámbito legal, durante este periodo se instituyeron 2 tipos de propiedad:

PROPIEDAD PRIVADA: con enormes extensiones de terreno llamadas Haciendas, ocupadas por los particulares y el clero.

PROPIEDAD COMUNAL: la cual pertenecía a la población indígena, con pequeñas extensiones de terreno en regiones agrestes, estas también servían de refugio para los indígenas que no habían sido sometidos por los españoles.

En 1535 debido al incontrolable crecimiento de la propiedad de particulares, en especial del clero, el rey Carlos V prohibió la posesión de tierras al clero mediante una "Cédula Real", en la cual se mencionaba que no se podía vender a iglesia, monasterio, ni ninguna otra persona eclesiástica a menos de que sea repartida a otros la tierra (7), pero aun así la iglesia seguía teniendo muchas tierras, y esto impedía captar esos impuestos.

4.- Cué Cánovas, Agustín. (1983) *"Historia social y económica de México (1521-1854)"*. Distrito Federal, México, Trillas, 1983, p. 114. Fecha de consulta 22- Septiembre-2014.

5.- González Blackaller, Ciro E. y Luis Guevara Ramírez. (1984) *"Hoy en la historia"*. Distrito Federal, México, Herrero, p. 202. Fecha de consulta 22- Septiembre-2014.

6.- De Icaza, Francisco. (1987) *"Recopilación de Leyes de las Indias"*. Distrito Federal, México, Porrúa, p. 233. Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.

7.- González de Cossio, Francisco. (1981) *"Historia de la tenencia de la tierra en México. Tomo I"*. Distrito Federal, México, Centro de Estudios Históricos y Antropológicos de México-Secretaría de la Reforma Agraria (CEHAM-SRA), p. 302. Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.



A mediados del siglo XVI, los pueblos indígenas fueron agrupados en poblaciones de 400 personas aproximadamente en poblados de 500 varas que eran aproximadamente 410 m. Destinados tanto para sus viviendas, como para sus cultivos, poco después llamados “Fundos Legales”, (8).

En el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y muy compleja, por lo que se generó la llamada “Composición”, en la cual las tierras baldías u obtenidas de manera ilegítima se regularizaban mediante un pago a la Corona (9). Esta forma de obtener recursos de esta manera para la corona, permaneció hasta mediados del siguiente siglo. El cambio se generó por la institución en España de los señores feudales, y esta se aprobó en la Nueva España en 1784. Los señores feudales, eran los encargados de registrar los censos, los tributos para la corona y las propiedades que tenían hipotecas o algún gravamen. (10)

EL CATASTRO EN EL PERIODO DE POST INDEPENDENCIA:

Iniciado ya el periodo de independencia en México, se generaron algunas de las disposiciones legales que originarían la creación del catastro, algunos de estos por ejemplo, fue que se dictó la protección de los grandes latifundios civiles y del clero, y se promulgó una Ley de Colonización. Así mismo, se fomentó el desarrollo demográfico del país para poblar muchas de las regiones casi deshabitadas; por lo que en 1823 la Junta Constituyente, decretó que se haría un reparto de tierras entre los militares, los que habían prestado algún servicio a la nación, capitalistas, algunos extranjeros establecidos en el país y entre los habitantes que no tenían ninguna propiedad. Y en 1850 se establecieron contribuciones para fines fiscales en zonas urbanas y fincas rústicas (11).

En 1856 con Miguel Lerdo de Tejada se promulgó la “Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos”, para poner en el mercado comercial los inmuebles, tanto de las corporaciones eclesiásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos indígenas. Por lo anterior, muchas de las comunidades indígenas sufrieron del despojo de sus tierras y fue hasta cuando Benito Juárez fue presidente de la Suprema Corte cuando se decretó la “Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos”, la cual promulgaba confiscar los bienes del clero, la separación Iglesia-Estado y se establecían las bases para la ocupación de dichos bienes para realizar su venta.

En 1883, se decretó la creación de la Dirección General de Estadística, donde se tenía como fin el compilar, clasificar y publicar mediante censos el catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, para así poder conocer la riqueza del país; por lo cual se generó la “Ley Espacial de Catastro y su Reglamento” en donde abarcaba todo el territorio nacional desde la medición, planos municipales y propiedades particulares.

A principios del siglo XIX se realizaron los primeros trabajos técnicos y surgieron las primeras instituciones catastrales con la promulgación de la “Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos” clasificando los terrenos en baldíos, demasías y excedencias, estableciéndolos en el “Gran Registro de la Propiedad”, garantizando así los derechos de los poseedores y teniendo una noción aún más clara de títulos de propiedad.

8.- De Solano, Francisco. Op. cit., p. 84. Fecha de consulta 30- Septiembre-2014.

9.- Cué Cánovas, Agustín. Op. cit., p. 115. Fecha de consulta 30- Septiembre-2014.

10.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1992) “*Derecho registral*”. Distrito Federal, México, Porrúa, , pp. 10-17. Fecha de consulta 30- Sept-2014.

11.- Miranda Basurto, Ángel. (1989) “*La Evolución de México*”. Distrito Federal, México, Numancia, pp. 287-292. Fecha de consulta 02- Octubre-2014.



EL CATASTRO EN LA ÉPOCA CONTEMPORANEA:

El catastro moderno en México inició en el siglo XX; históricamente en el país se vivía un movimiento social agrario muy fuerte, en 1902 se decretó la derogación de la clasificación de los terrenos de la nación, respetando únicamente los terrenos baldíos pero se preservó el Gran Registro de la Propiedad antes mencionado.

En la presidencia de Venustiano Carranza se reorganizó el catastro de toda la república, y en 1914 se presentó un proyecto de Ley Agraria, estableciendo en ella las bases para conformar el catastro, conformando una junta calificadora en cada uno de los municipios para el registro de la propiedad, fijar su avalúo y el monto obtenido.

La “Ley Agraria” fue promulgada en 1915 normando la restitución de las tierras, estableciendo los límites y dotación de tierras a las comunidades agrícolas, conformando para su verificación la “Comisión Nacional Agraria”, la cual instituyó el ejido de 4,190 m por lado.

Un año más tarde, es creada la “Secretaría de Agricultura y Fomento” cuya finalidad era recuperar las propiedades de la Nación y reglamentar el otorgamiento y posesión provisional, que ya había sido previamente autorizado por el Poder Ejecutivo.

En 1917 con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se otorgó la legitimidad necesaria en la distribución justa de la tierra, creando la figura de los ejidos en México. En el art. 27 constitucional se determina la Nación como propietaria de la tierra y agua comprendida dentro del territorio, y reserva el derecho de transmitir dicha propiedad a los particulares, legisla la tenencia de la tierra, agua y de la pequeña propiedad.(12)

El art. 27 plantea que el estado tiene 3 elementos fundamentales: el territorio, la población y el poder público, el dominio que tiene el estado sobre su territorio, pero en relación con el dominio de este por parte de los particulares, regulando tanto la apropiación , como la regularización de la propiedad.

El Estado tiene dominio sobre su territorio, se expresa en los estados del derecho para regular la apropiación y el ejercicio del derecho de propiedad. La propiedad privada se determina a través de las leyes especificando como es que se va a regir la propiedad, por lo que es obligación del Estado el respetar ese derecho de la propiedad privada si se encuentra en el marco jurídico de la ley.

También en el artículo es planteado el uso de modalidades por parte del Estado, por lo que es importante saber que una modalidad es un cambio que se hace sin alterar la esencia de las cosas, como puede ser un cambio circunstancial, alteraciones al uso, disfrute o disposición. Como ejemplo de esto, son los Programas Parciales de Desarrollo Urbano por delegación; en donde se plantea su uso , destino , numero de niveles y área libre que tendrá que tener esa propiedad particular , aplicando ciertas modalidades establecidas en dicho plan.(13)

12.- (2003) “Marco Histórico para el Sistema Catastral de México”, en Country Report, (Based on the PCGIAP-Cadastral Template 2003) Página Web: <http://www.geo21.ch/cadastraltemplate/countrydata/mx-esp.htm#C1> Fecha de consulta 02- Octubre-2014.

13.- Apuntes tomados de clase Aspectos Legales Inmobiliarios, primer semestre Especialidad en Valuación Inmobiliaria. Lic. Leonardo Riveros Fragoso. Fecha de consulta 02- Octubre-2014.





CAPÍTULO 2

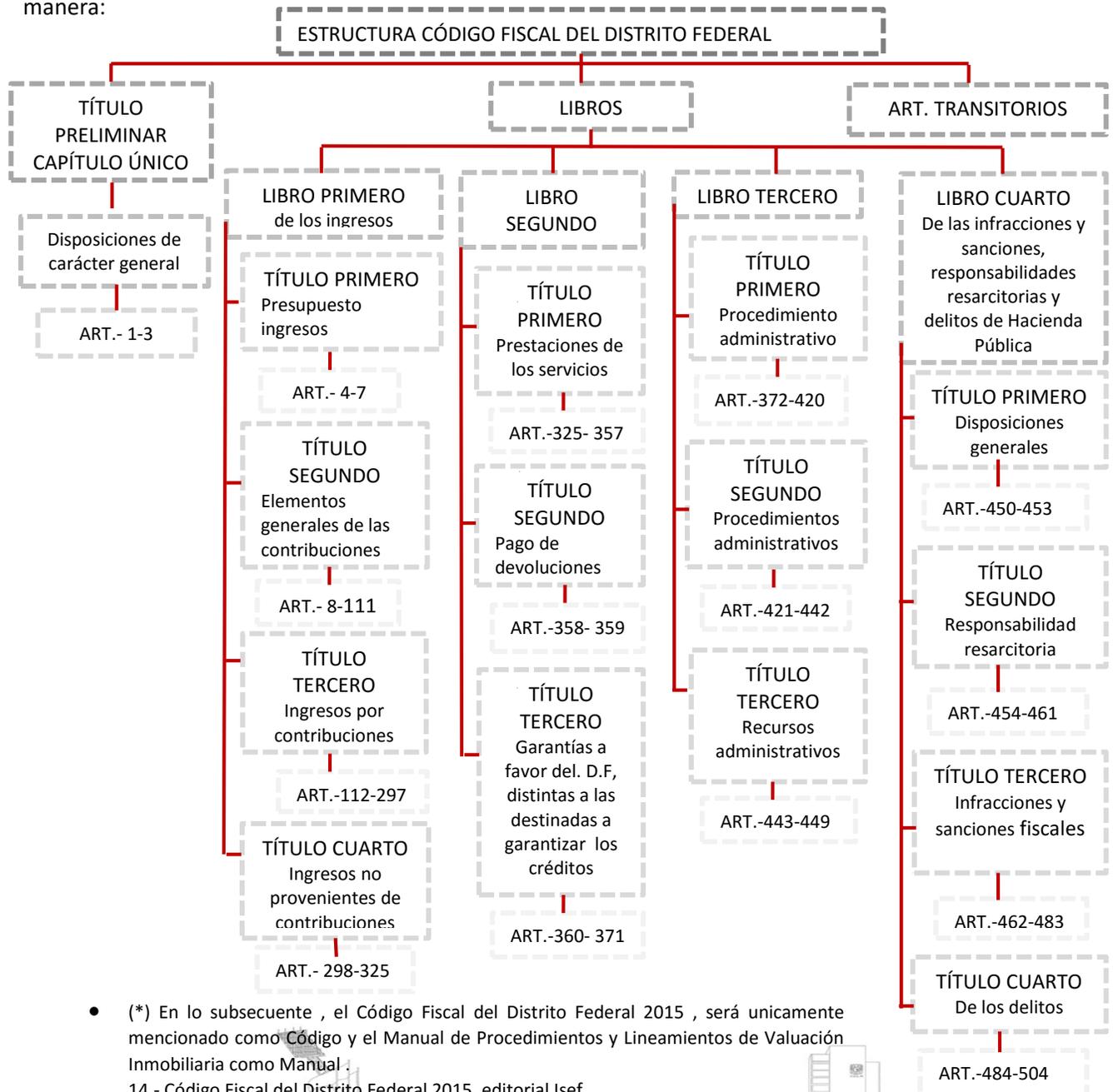
INTERPRETACIÓN AL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL 2014.(14)

ESTRUCTURA DEL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL

Como se puede ver en el capítulo anterior, el desarrollo del catastro en México ha ido evolucionando con base en los requerimientos de cada periodo de transformación del país, hasta llegar a lo que se conoce hasta nuestros días; y desde épocas prehispanicas es el medio por el cual se logra la recaudación de los impuestos generados por la tenencia de la tierra.

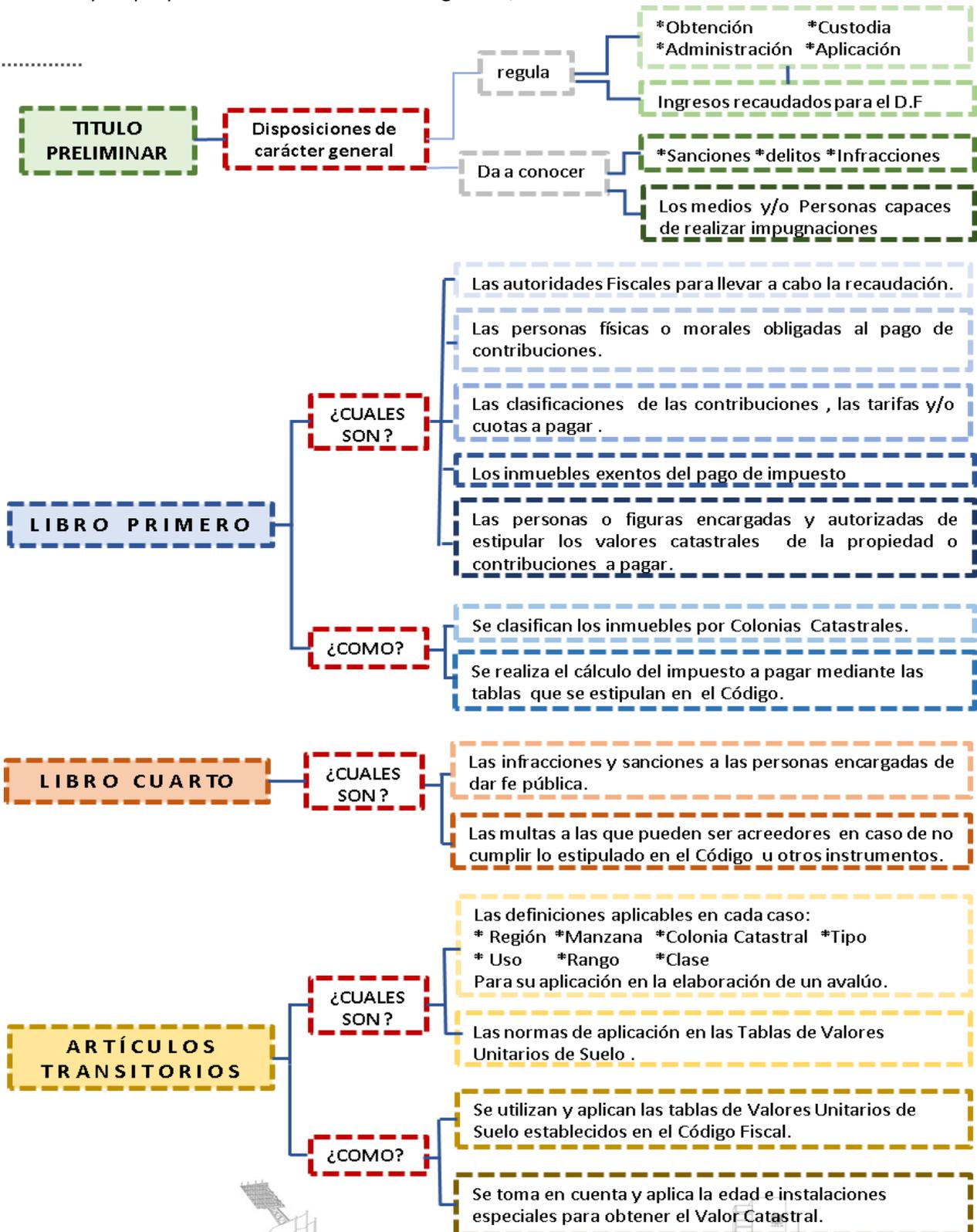
Así como está establecido en algunos de los artículos constitucionales, hay otras herramientas para que el catastro en el país cumpla con el objetivo de la recaudación de impuestos por la tenencia de la tierra. Uno de los cuales es la elaboración del Código Fiscal del Distrito Federal en cada una de sus ediciones anuales. (*)

Para poder entender lo contenido en el Código y por su configuración, esta estructurado de la siguiente manera:



- (*) En lo subsecuente, el Código Fiscal del Distrito Federal 2015, será únicamente mencionado como Código y el Manual de Procedimientos y Lineamientos de Valuación Inmobiliaria como Manual.
- 14.- Código Fiscal del Distrito Federal 2015, editorial Isef.

Como podemos ver en el diagrama anterior, el Código Fiscal esta dividido por Título Preliminar, Libros y Artículos Transitorios. Sin embargo, no todos están relacionados con el tema de Valuación de Catastro. Por lo anterior, en los siguientes diagramas se especifican los que inciden en el desarrollo de un avalúo catastral y lo que podemos encontrar de forma general, en cada uno de ellos:



Con base a la configuración del Código planteado en los diagrama anteriores, a continuación se desarrolla la interpretación del mismo; haciendo referencia al Título, Libro o Artículo transitorio al que pertenece, después al Sub Título o Artículo que contiene dicha interpretación y la pagina donde se encuentra: (*)

TÍTULO PRELIMINAR - CAPÍTULO UNICO - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL (p.1)

(Art. 1) En el se establece que el Código es de interés general; al ser el que regula la obtención , administración, custodia y aplicación de los ingresos recaudados para el Distrito Federal. Así mismo da a conocer las sanciones, delitos o infracciones en los que se podría incurrir si no se lleva a cabo lo estipulado en el mismo, o en su caso los medios que se pueden utilizar para impugnar y las personas que pueden realizar dichas impugnaciones. Todo esto en el marco de la ley y respetando los derechos humanos.

LIBRO PRIMERO – DE LOS INGRESOS .TÍTULO PRIMERO- DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES (p.5)

(Art. 4) Para poder llevar a cabo lo planteado en el Título Preliminar, se crea una dependencia específica que se encarga de recaudar los ingresos que son percibidos por el D.F,(asi mismo para cada estado del país), estas son las autoridades fiscales o personas u oficinas autorizadas por dichas autoridades para llevar a cabo esta recaudación.

CAPÍTULO III – DE LA EJECUCIÓN DE LA LEY DE INGRESOS (p.5)

(Art. 7) Las autoridades fiscales antes mencionadas son las siguientes:

Jefatura del Gobierno del D.F, La Secretaría, La Tesorería, La Procuraduría Fiscal, La Unidad de Inteligencia Financiera,La dependencia que tenga la competencia para llevar a cabo las atribuciones y El Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

TÍTULO SEGUNDO – DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES (p.6-12)

(Art. 8) Todas las personas físicas y morales están obligadas al pago de estas contribuciones. Las relacionados con los bienes inmuebles son:

el impuesto predial, el impuesto sobre adquisición de inmuebles y contribuciones para mejoras.

(Art. 9) Las contribuciones se clasifican en : impuestos, contribución de mejoras (los inmuebles que se benefician de alguna obra pública), derechos (contraprestaciones por uso o aprovechamiento de algun bien del dominio público).

(Art. 16) Como se mencionó anteriormente, al ser esta información de interés general y para que todos tengan acceso a la misma, se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

(Art. 18) Todas las cuotas y tarifas de las contribuciones son establecidas en este Código, y son vigentes hasta el mes de diciembre de cada año, ya que se actualizan a partir del primer día de Enero del año siguiente, al cambiar los montos publicados en el.

(*) Solo serán contemplados los Artículos que correspondan a temas relacionados con Valuación Inmobiliaria, al ser únicamente estos, los correspondientes para la realización de la tesina.



Para el pago de impuesto predial , a cada contribuyente le llega a su domicilio una boleta en donde viene el monto sugerido para el pago del mismo; sin embargo si el contribuyente no está de acuerdo con el monto estipulado o con alguno de los datos que aparecen en la boleta , puede presentar una solicitud de revisión del monto catastral establecido , y es obligación del contribuyente el notificar a la tesorería para su ajuste y proporcionar toda la información necesaria para poder llevar a cabo dicho fin, por el perito correspondiente.

(Art. 22) Una de las formas en que se puede estipular el monto de su propiedad o las contribuciones a pagar , es mediante la elaboración de un avalúo, hecho por un perito valuador ya sean independiente o auxiliar, este perito debe estar debidamente registrado ante la autoridad fiscal. Otras de las figuras que lo pueden elaborar son las Instituciones de Crédito, las Sociedades Civiles o Mercantiles que se dediquen a la elaboración de avalúos, la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario y los Corredores Públicos, todas ellas solo lo harán bajo el respaldo de la institución a la que pertenecen.

El registro del perito valuador para fines fiscales está establecido en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria en su Art. 6 para las instituciones de crédito y sociedades civiles, y en su Art. 8 para las personas físicas que quieran obtener dicho registro⁽¹⁵⁾, los cuales deben de cumplir con algunos requisitos :

- **PERITOS VALUADORES AUXILIARES:** 2 fotografías tamaño infantil a color y fondo blanco que sean recientes, original y copia de acta de nacimiento, original ó copia notariada de su título y cedula profesional .Original y copia de la solicitud, la cual se proporciona en el módulo de atención a sociedades y peritos valuadores de la Dirección de Política Catastral, copia de un comprobante de domicilio vigente, original y copia del documento con el que acredite su pertenencia y certificación como perito valuador por algun colegio de profesionistas vinculados con la valuación inmobiliaria. comprobante de actualización academica o capacitación recibida. Dos cartas de referencia de personas promoventes del registro, curriculum vitae con cuando menos 2 años de experiencia en la valuación de inmuebles, listado de las instituciones de crédito y asociaciones civiles o mercantiles a las que auxilia en la elaboración de avalúos. Aprobar el examen teórico-practico para la elaboración de avalúos fiscales.
- **PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE:** 2 fotografías tamaño infantil a color y fondo blanco que sean recientes, original y copia de acta de nacimiento, original copia notariada de su título y cedula profesional, original y copia de la solicitud, la cual se proporciona en el módulo de atención a sociedades y peritos valuadores de la Dirección de Política Catastral, copia de un comprobante de domicilio vigente, original y copia de documento con el que acredite su pertenencia y certificación como perito valuador por algun colegio de profesionistas vinculados con la valuación inmobiliaria. Contar con el registro de perito valuador otorgado por la Tesorería de Distrito Federal con una antigüedad mínima de 3 años. Original y copia notariada de su título y cédula profesional correspondiente a la especialización en valuación inmobiliaria. Presentar y aprobar el examen teórico-práctico para obtener el registro de perito valuador independiente, efectuar las pruebas que sean necesarias y obtener el visto bueno de la Subtesorería para el envío electrónico de los avalúos, reuniendo los requisitos mínimos de forma y contenido.

15.-Manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.



Es importante mencionar que las instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles deben auxiliar en la elaboración de los avalúos en los peritos valuadores auxiliares o independientes que estén registrados. Y la autoridad fiscal puede llamarlos en cualquier momento a realizar exámenes teórico-prácticos para verificar su actualización en las materias que como peritos les competen. Los avalúos son enviados de forma electrónica por el formato presentado por la Tesorería.

(Art. 23) Al ser una gran responsabilidad y compromiso la elaboración de los avalúos fiscales, a las personas autorizadas que practiquen avaluos sin ajustarse a lo establecido en el Manual, les pueden suspender su registro por seis o hasta treinta y seis meses, dependiendo de cual haya sido su omisión. Y si se reincide o participa en la comisión de algún delito fiscal, se puede cancelar de forma definitiva su registro notificándolo a su colegio respectivo, también serán aplicadas las sanciones que están dispuestas en el Manual en sus Art. 37, 39, 40.(15)

(Art. 24) Estos avalúos elaborados por los peritos valuadores tienen una vigencia de 6 meses desde la fecha estipulada en el avalúo, a menos que en el inmueble que fue valuado en ese periodo de vigencia, se haya realizado una remodelación que modifique sus características físicas o que se haya presentado una variación en el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo que se tendría que realizar nuevamente el avalúo.

(Art. 26) Es muy importante mencionar que algunos inmuebles estipulados en el Código Fiscal están exentos del pago del impuesto predial, como es el caso de los que pertenecen al dominio Público de la Federación. Uno de estos inmuebles es objeto de este documento, Ciudad Universitaria, que por sus características de un sinfín de inmuebles catalogados / declarados/ e incluso declarados como Patrimonio de la Nación y Mundial queda exento de este pago, dichas características son estipuladas en la Ley General de Bienes Nacionales (16)

TÍTULO SEGUNDO – DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LAS CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO II – NACIMIENTO, DETERMINACIÓN, GARANTÍA Y EXTINCIÓN DE LOS CREDITOS FISCALES (p.13)

(Art. 28) Todas estas obligaciones fiscales nacen de las situaciones jurídicas o hechos de las mismas disposiciones fiscales, y son aplicables de acuerdo a las normas y procedimientos que se establecen en este Código.

(Art. 29) Y les corresponden a los contribuyentes; por lo que, como se había mencionado antes, es obligación de estos el proporcionar toda la información necesaria con un plazo de 15 días posteriores a su causación.

TÍTULO TERCERO – DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES

CAPÍTULO I – DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (p.70-77)

(Art. 112) Las personas obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, son aquellas personas físicas o morales que adquieren inmuebles (suelo, construcciones en suelo o adheridas a este) en el Distrito Federal.

(Art. 113)Este impuesto se calcula aplicando las tarifas de cálculo del impuesto y dependiendo de los m2 que tenga su inmueble, será el monto a pagar.

15.-Manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.
16.-Ley Federal de Bienes Nacionales



En estas tablas los inmuebles son divididos por rangos de la letra “A” a la letra “J” , marcando un límite inferior y un límite superior de cada uno de los rangos , y estipulando la cuota fija que le corresponde; así mismo estipula el factor aplicable sobre el límite inferior.

Esto es proporcional si se adquiere una parte del inmueble; en donde, una vez obtenido el valor del inmueble, se aplicará el porcentaje que le corresponde por esa porción.

A continuación se encuentra la tabla para el cálculo del impuesto predial , antes mencionada

TABLA PARA CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL				
Rango	Límite. inf.	Límite sup.	Cuota fija	Factor
	\$	\$	\$	
A	0.12	90,489.20	200.00	0.01105%
B	90,489.21	144,782.67	1,200.00	0.03315%
C	144,782.68	217,173.80	3,000.00	0.05526%
D	217,173.81	434,347.72	7,000.00	0.03684%
E	434,347.73	1,085,869.29	15,000.00	0.03530%
F	1,085,869.30	2,171,738.58	38,000.00	0.04328%
G	2,171,738.59	4,183,661.31	85,000.00	0.04722%
H	4,183,661.32	10,894,951.87	180,000.00	0.04768%
I	10,894,951.88	20,091,830.65	500,000.00	0.04812%
J	20,091,830.66	EN ADELANTE	900,000.00	0.04997%

(Art. 114) Los bienes que son adquiridos para el Dominio Público del Distrito Federal o al Dominio Público de la Federación, están exentos de este impuesto. Las condicionantes que deben de tener los inmuebles están estipulados en la Ley General de Bienes Nacionales.

Otros de los inmuebles son los que son adquiridos por representación Diplomática de los Estados Extranjeros.

(Art. 115) Por lo anterior se entiende por adquisición:

- Transmisión de la propiedad de un dueño a otro , esto incluye una donación , herencia, o alguna aportación a sociedades o asociaciones, excepto al concluir la sociedad conyugal.
Cuando la adquisición es resultado de una herencia la tasa de impuesto sobre adquisición del inmuebles serán del 0 % , siempre y cuando, el inmueble no exceda a doce mil setenta y tres veces el Salario Mínimo Vigente del D.F.
- La compra-venta en la que el vendedor se reserve el dominio aún cuando la transferencia de ésta opere con posteridad.
- Promesa de adquirir cuando el que va a comprar entre en posesión de los bienes o el que vende reciba el precio de la venta o parte de ésta.
- La cesión de derechos
- Por fusión y escisión de sociedades (cuando una sociedad se fragmenta en partes).
- Por dación de la propiedad como pago y liquidación , o pago en especie de remanentes, dividendos de algun tipo de asociación.
- Transmisión o extinción de usufructo, o la nula propiedad así como la extinción del mismo.



- Prescripción positiva; al ser poseedores del inmueble, ya sea de buena fé (durante 5 años) o mala fé (durante 10 años) por la posesión de una forma continua, pacífica y pública e información de dominio judicial o administrativa, salvo que el que compró el inmueble ya haya pagado el impuesto sobre adquisición de inmuebles, previamente al ejercicio de la acción judicial.
- Cuando se tiene un fideicomiso y se realice una cesión de derechos dentro del mismo.
- División de la copropiedad por la parte del porcentaje que le corresponde a cada uno de los copropietarios
- La cesión realizada en los contratos de arrendamiento financiero (el que es arrendador traspasa el derecho de usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas durante un plazo determinado, teniendo un uso y disfrute del inmueble.), o la adquisición de los bienes cuando esta adquisición sea por una persona distinta al que está arrendando el inmueble.
- La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de derechos de ese bien. (17)

(Art. 116) El valor del inmueble que se considerará para el pago del impuesto predial será el que resulte más alto de:

- El valor de adquisición
- El valor catastral, el cual será obtenido mediante la aplicación de los montos unitarios que están establecidos en este Código, los que serán mencionados posteriormente en el artículo 129.
- El valor comercial, resultado de un avalúo elaborado por la autoridad fiscal o personas registradas o autorizadas para su realización.

En el caso de los inmuebles que estén en proceso de construcción, los valores tanto catastrales y del avalúo deberán ser determinados en base a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto.

Demostrando ante la autoridad y de manera previa, que esas construcciones se realizaron con recursos propios, que fueron adquiridos con anterioridad habiendo pagado el impuesto que le corresponde.

Cuando por motivo de comprar un inmueble, el que lo adquiere asume la obligación de pagar una ó más deudas o perdonarlas, estas serán tomadas como parte de la adquisición.

Cuando solo se adquiera una porción del inmueble, el usufructo o la nuda propiedad, lo que se tomará en cuenta para la base gravable (lo que genera el impuesto), será el valor de todo el inmueble en su totalidad. Pero al resultado, se le aplicará la parte proporcional que corresponde a la parte que fue adquirida, dando como resultado el monto a pagar por dicho contribuyente.

Así mismo cuando sea por causa de muerte, el valor que se tomará en cuenta para el pago del impuesto, es el que resulte más alto entre el valor obtenido por un avalúo vigente al momento de otorgarse la escritura (refiriendo este avalúo a la fecha de adjudicación, venta o cesión del inmueble) y el valor catastral del mismo.

Ahora bien, cuando sea por alguna aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, fusión o escisión de sociedades (división de patrimonio de una sociedad en 2 ó más partes), dación en pago y liquidación, pago en especie, etc. Se tomará para fines de pago de impuesto el valor más alto entre el valor catastral, el del valor de la operación, y el valor de avalúo, referidos al momento de otorgarse la escritura.

17.-Apuntes tomados de clase Aspectos Legales Inmobiliarios primer semestre Especialidad en Valuación Inmobiliaria
Lic. Leonardo Riveros Fragoso. Fecha de consulta 13- Mayo-2014.



Si se trata de una adquisición por prescripción positiva (poseedores de un inmueble por mas de 5 o 10 años, dependiendo del caso), será en base al valor más alto obtenido entre el valor catastral, y el de un avalúo referido a la fecha en que se ejecute la sentencia y de la resolución judicial o administrativa de información de dominio.

(Art. 118) Como se menciona en el Art 22 del Código, los avalúos para efectos de este impuesto, deben ser realizados por valuadores registrados.

Y en el caso de que dichos valuadores no se ajusten a lo establecido en el Manual de Procedimientos de Valuación Inmobiliaria, se harán acredores a suspensión o cancelación de su registro.

(Art. 122) Cuando se realice un avalúo ya sea ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, y este tenga diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por estas diferencias.

TÍTULO TERCERO – DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES CAPÍTULO II – DEL IMPUESTO PREDIAL (p.77-84)

(Art. 126) Las personas obligadas al pago del impuesto predial son :

Personas físicas o morales propietarias de un terreno , o de un terreno y las construcciones adheridas a este; igualmente los poseedores también tendrán que pagar el impuesto de los inmuebles que posean. Estos, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, AÚN CUANDO ESTEN EXENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.Estas declaraciones se presentan en los formatos oficiales aprobados y ante las oficinas autorizadas en los términos y plazos que estipula el Código en sus Art. 131 y 132.

Para los inmuebles que han sido declarados EXENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL (Art. 133), deben de entregar la declaración del impuesto y la declaración emitida por la autoridad competente donde señala que ese inmueble se encuentra exento del pago.

(Art. 129) Para determinar el valor catastral de los inmuebles, anualmente se emiten los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a este, instalaciones especiales y obras complementarias; este sirve de base para el cálculo del impuesto predial a pagar.

Estos valores, atienden a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, y a las características que tienen en común los inmuebles por la zona a donde se encuentran , agrupandolas por colonias catastrales con condiciones similares.Por lo anterior, estas se agrupan en 3 tipos de áreas:

- Área de valor
- Enclave de valor
- Corredor de valor



(Art. 130) El impuesto predial se calcula por periodos de bimestres, por lo que al valor catastral, se le aplica la siguiente tarifa:

I TARIFA BIMESTRAL				
Rango	Límite. Inferior valor catastral	Límite superior valor catastral	Cuota fija	% aplicable sobre excedente de límite inferior
	\$	\$	\$	
A	0.12	162,740.82	156.9	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	0.01145%
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%

Los inmuebles que tengan un valor inferior a la cuota de lo estipulado en el rango "A" , solo pagarán el porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior.

II. Los inmuebles que tengan un valor catastral que los ubique en los rangos "A al D", pagan la cuota fija :
 RANGO A: \$39.00 RANGO B : \$46.00 RANGO C : \$56.00 RANGO D: \$66.00

III. Los inmuebles que tienen derecho a la reducción de impuestos son:

Las construcciones que tengan un porcentaje menor al 10 % de la superficie total del terreno (siempre que estos no se destinen a ningún fin lucrativo).

Para que aplique lo anterior a los inmuebles con uso mixto ,se les aplicará la parte proporcional del impuesto que corresponda al valor del suelo y construcción. Tomando como se había mencionado antes, el valor total del inmueble.



(Art. 133) Como se había mencionado previamente, algunos inmuebles no pagan el impuesto predial, los cuales son mencionados a continuación:

- I. Los que pertenecen al dominio público del Distrito Federal, como los destinados a un servicio público, los monumentos históricos o artísticos de propiedad federal, monumentos arqueológicos, los terrenos baldíos, etc.
- II. Los de propiedad de organismos descentralizados de la Administración Pública.
- III. Los sujetos al régimen de dominio público de la Federación, en términos de la Ley General de Bienes Nacionales.
- IV. Los de representantes diplomáticas de extranjeros acreditadas al Estado Mexicano.
- V. Los de propiedad de organismos internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte, ubicados en el D.F.

En todos estos casos, se debe solicitar a la autoridad fiscal la declaratoria de exención del Impuesto Predial, y se debe de revalidar cada cinco años, acreditando que el inmueble se encuentre en alguno de los casos de exención antes mencionados, y cumpliendo con los lineamientos que emite la Secretaría.

Y siempre se podrá realizar una inspección, fiscalización y verificación para confirmar la situación del inmueble, para comprobar que por lo que se dió la exención no ha variado, y que se cumplen con los requisitos para que esta se otorgue.

LIBRO CUARTO

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, RESPONSABILIDADES RESARCITORIAS Y DELITOS EN MATERIA DE HACIENDA PÚBLICA

TÍTULO TERCERO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES FISCALES

CAPÍTULO V INFRACCIONES Y SANCIONES RELACIONADAS CON USUARIOS DE SERVICIOS, FEDATARIOS Y TERCEROS (P.311)

(Art. 476) Este artículo refiere a todas aquellas personas que están encargadas de dar fé pública, que no cumplan con las obligaciones que establece este Código. A los cuales, se les impondrá una multa cuyo monto mínimo sea el equivalente a las contribuciones, aprovechamientos o productos omitidos y como máximo el doble de las mismas. Estas, sin perjuicio de las penas que se aplicarían por la comisión de algún delito.

(Art. 478) En caso de que los valuadores inmobiliarios y corredores públicos no se ajusten a los procedimientos y lineamientos, se les impondrá una multa de acuerdo al valor catastral del predio en un rango de mínimos y máximos que se presentan en la siguiente tabla:

Los valuadores y corredores que no se ajusten a los procedimientos y lineamientos técnicos, se les impondrá una multa equivalente al monto de la contribución que fue omitida, por un importe siempre mayor a \$ 69,941.50 pesos.

RANGO	MÍNIMO	MÁXIMO	RANGO	MÍNIMO	MÁXIMO
A	\$24,072.67	\$25,590.31	I	\$46,078.53	\$49,113.82
B	\$25,590.32	\$27,866.77	J	\$49,113.83	\$52,149.11
C	\$27,866.78	\$30,902.05	K	\$52,149.12	\$55,184.40
D	\$30,902.06	\$33,937.37	L	\$55,184.41	\$58,221.13
E	\$33,937.38	\$36,972.65	M	\$58,221.14	\$96,166.63
F	\$36,972.66	\$40,007.93	N	\$96,166.64	\$192,955.23
G	\$40,007.94	\$43,043.22	O	\$192,955.24	\$604,592.56
H	\$43,043.23	\$46,078.52	P	\$604,592.57	\$932,553.85



TÍTULO CUARTO DE LOS DELITOS
CAPÍTULO III DEFRAUDACIÓN FISCAL (P.319-320)

(Art. 495) Es considerado como defraudador fiscal , quien mediante engaños o aprovechamiento de errores, omita el pago total o parcial de alguna contribución prevista en este Código, u obtenga para un tercero algún beneficio indebido por estas acciones.Y se sanciona de la siguiente manera:

- Prisión de dos a tres años por un monto de lo defraudado menor de mil veces el salario mínimo. Equivalente a \$70.10 pesos diarios (18).
- Prisión de dos a cinco años por un monto de lo defraudado mayor de mil veces el salario mínimo y menor de dos mil veces el salario mínimo.
- Prisión de cinco a nueve años por un monto de lo defraudado mayor de dos mil veces el salario mínimo.

(Art. 496) Serán sancionados con las mismas penas los que :

- Elaboren avalúos vinculados con lo establecido en el Código , con datos apócrifos o altere la documentación necesaria con la que se basa el avalúo , o no se ajuste a los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.
- Presente ante la autoridad fiscal avalúos con datos apócrifos o se altere la documentación con la que se basa el avalúo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS 2015

PRESENTACIÓN DE LAS TABLAS PARA EFECTOS DE EDICIÓN DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO O CONSTRUCCIONES ADHERIDAS(P.386-422)

(ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO)Para la emisión de valores unitarios de suelo, construcciones adheridas e instalaciones especiales se presentan las tablas para ser aplicadas en un avalúo conforme a las normas y definiciones que se explicarán a continuación, esto con el fin de seguir lo planteado en el Código Fiscal.

Para que todos los avalúos presentados para el pago del impuesto predial tengan las mismas definiciones aplicables en cada caso, a continuación se explican brevemente cada una de estas:

- I.- **REGIÓN:** es la división del territorio , en este caso del Distrito Federal,para el control catastral de los inmuebles y la región a la que pertenece el inmueble a valuar está especificada en los tres primeros dígitos de su cuenta catastral.
- II.- **MANZANA:** es una parte de la región que generalmente es delimitada por tres o más calles o límites semejantes , especificada en los siguientes tres digitos de la cuenta catastral.

También se tiene otros dos números que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran la manzana.

Y en el caso de los condominios tendra tres números más para identificar perfectamente cada uno de las localidades del condominio construido en ese lote determinado.

18.- Salario mínimo Distrito federal 2015 publicado por la Secretaría del Trabajo y Previsión social
http://www.conasami.gob.mx/pdf/tabla_salarios_minimos/2015/01_01_2015.pdf.



- III COLONIA CATASTRAL: Porción determinada del Distrito Federal que tiene grupos de manzanas o lotes que pertenecen a un valor unitario de suelo, expresado en \$/m². Esto en base a su similitud en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Por lo que existen tres tipos de colonias catastrales en el Distrito Federal:

a) (A) **ÁREA DE VALOR**: grupo de manzanas con características similares en cuanto infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área de valor esta representada con la letra (A) seguida de seis dígitos : 2 primeros a la delegación en donde se encuentra, los siguientes tres a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral que va del 0 al 9 y que a continuación se explica:

CLASIFICACIÓN COLONIA CATASTRAL:

0.- Áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos de suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y por consiguiente con equipamientos y servicios dispersos.

1.- Áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos de suelo en su mayoría habitacionales y/o incipiente mezcla de usos, con equipamientos y servicios semidispersos y de pequeña escala.

2.- Áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos de suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos de suelo, con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala.

3.- Áreas intermedias de valor medio, con cierto proceso de transición y consolidación, con usos de suelo habitacionales y/o mezcla de usos, con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala.

4.- Áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de escala significativa en la zona o zonas cercanas, con uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5.- Áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano de escala significativa en la zona o zonas cercanas, con uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6.- Áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano de escala significativa en la zona o zonas cercanas, con uso de suelo habitacional y/o mixto y nivel socioeconómico de alto a muy alto.



7.- Áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala, usos de suelo predominantemente comerciales y de servicios, con un nivel socioeconómico de medio baja a bajo.

8.- Áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con uso de suelo eminentemente industrial.

9.- Áreas ubicadas en suelo de conservación, con usos agrícolas, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera , con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

- b) (E) ENCLAVE DE VALOR: porción de manzanas o conjunto de lotes de uso habitacional, que son plenamente diferentes del resto de los lotes o manzanas del área en que están ubicadas, sin embargo comparten la misma infraestructura y equipamiento urbano con las áreas circundantes. Cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio de el área, como son: áreas perfectamente delimitadas, acceso restringido a su interior, vigilancia privada, mantenimiento privado de las áreas comunes, vialidades internas, y alumbrado. Por lo anterior, quedan exceptuados los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y /o popular.

Está identificado con la letra (E) seguido de dos dígitos correspondientes a la delegación, y una literal progresiva.

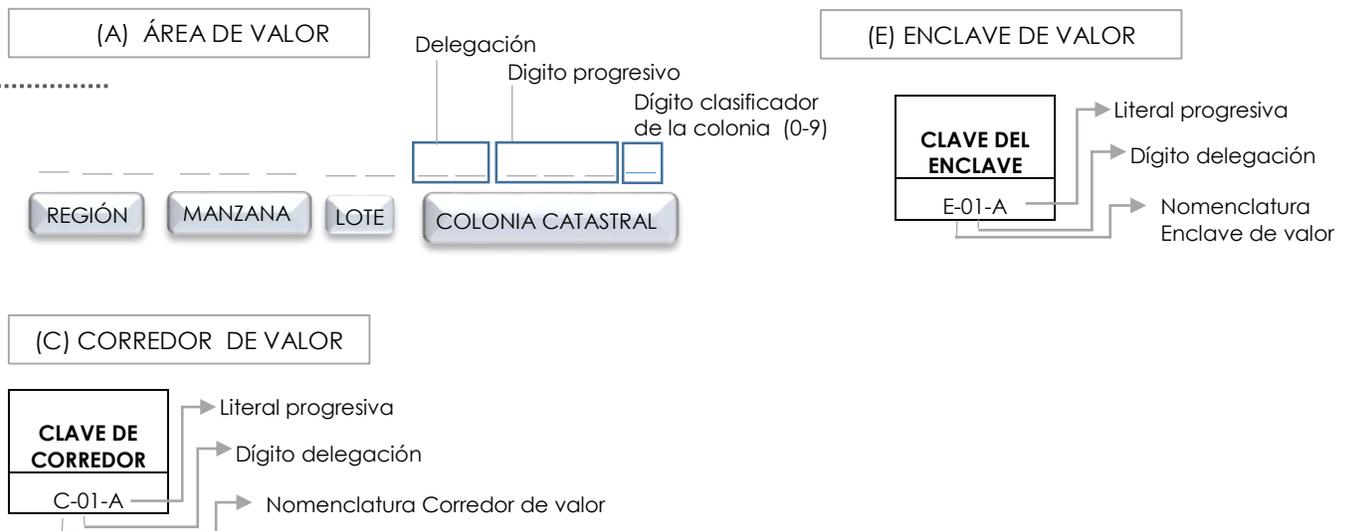
- c) (C) CORREDORES DE VALOR: Inmuebles que colindan con una vialidad pública, que por su mayor actividad económica, repercuten en un mayor valor comercial del suelo, respecto al que predomina en la zona , independientemente del acceso a los inmuebles, y su valor será estipulado por metro cuadrado.

Cuando el inmueble colinde con más de una vialidad considerada como corredor de valor, el valor que se tomará será el del corredor cuyo valor resulte más alto.

Esta identificado con la letra (C) seguida de dos dígitos que corresponden a la delegación y una literal progresiva.



Haciendo un resumen de las colonias catastrales y como identificar cada descripción anterior en su número de cuenta catastral y en las tablas de valores unitarios de la construcción ; en los siguientes cuadros se explica como es que se conforman para su correcta identificación: (19)



- **IV TIPO:** Es la clasificación de las construcciones , tomando como base, el uso que se le dá a el inmueble (no específicamente para lo que fué hecho) y el rango de niveles de la construcción, esto de acuerdo a lo siguiente:

a) USO:

Aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en:

(H) HABITACIONAL: Edificaciones en donde residen individual o colectivamente personas o familias, esta comprende todo tipo de vivienda, donde se incluyan cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a la edificación. También son consideradas como habitacionales: Los orfanatos, asilos, casa cuna, conventos o similares.

Una porción de construcción será todo cuerpo constructivo , con una clara separación estructural, cuando una porción de construcción no sea para uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, edad y clase que esta porción tenga.

Y si está en regimen de condominio, se tomará en cuenta la unidad privativa correspondiente y las áreas de uso común serán tomadas en función del porcentaje de indiviso que le corresponde a esa unidad privativa, estipulada en el régimen.



(NH) NO HABITACIONAL: Todos los inmuebles que no sean de uso habitacional. Estos se dividen en :

a) Construcciones que cuentan con cubiertas o techos: cada uno con la literal que le corresponde de clasificación , nombre y descripción:

(L) HOTEL: Inmueble destinado a prestar servicios de alojamiento temporal: hoteles, moteles, casa de huéspedes, albergues etc.

(D) DEPORTE: Edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica de ejercicio de acondicionamiento físico, y/o de espectáculos deportivos: Centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasio, balneario, albercas, acondicionamiento físico, estadios, autódromos, arenas, velódromos , etc.

(C) COMERCIO: Prestación o contratación de servicios o comercialización o intercambio de artículos de consumo, o cualquier mercadería, tales como: Tiendas, panaderías, farmacias, tiendas departamentales, centros comerciales, materiales de construcción; así mismo las destinadas al consumo de alimentos y bebidas.

(O) OFICINA: Edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, como pueden ser: Empresariales, corporativas, de profesionistas, de gobierno, así como despachos médicos de diagnóstico.

(S) SALUD: Atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes; unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios, consultorios y similares.

(Q) CULTURA: Edificaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, sala de lectura, hemerotecas, galerías de arte, museos, centros de exposiciones, casas de cultura, academias. Así como también a las destinadas a las actividades de culto religioso: Templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas, y similares.

(E) EDUCACIÓN: Destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardín de niños, básica, media, superior, posgrado, especialidades, enseñanza e investigación.

(A) ABASTO: Ya sean públicas o privadas destinadas al almacenamiento de productos: centros de acopio, transferencia de producto, bodegas, silos, almacenes de productos, rastros, frigoríficos, mercados o similares.

(I) INDUSTRIA: Destinada a ser fábrica o taller, industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, bebidas, alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, siderúrgica, automotriz, televisiva, sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica , también las destinadas al almacenamiento o suministro de combustible; a las que prestan servicio de reparación y conservación de bienes inmuebles y herramientas. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados.

(K) COMUNICACIONES: Las destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre personas, igualmente las destinadas al traslado de personas o bienes y el resguardo y servicio de vehículos o similares: Correos, teléfonos, telégrafos, estaciones de radio, televisión; terminales de autobuses, taxis, peseros, de carga, mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos, estaciones ferreas, muelles , o similares.



a2) Construcciones que no poseen cubiertas o techos:

Habilitadas directamente sobre el terreno, o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos que a continuación se mencionan:

(PE) Estacionamientos, patios y plazuelas.

(PC) Canchas deportivas

(J) Jardines

(P) Panteones.

a 3) Inmuebles sin construcciones

(W) Inmuebles que no tengan construcciones permanentes, o que las tienen pero con una superficie inferior al 10 % del total del terreno. A excepción de:

* Los inmuebles que se encuentren en áreas designadas para la protección o conservación ecológica, en áreas verdes o espacios abiertos.

* Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada.

* los campos deportivos o recreativos acondicionados como tales.

* Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.

* los inmuebles que ocupen el 10% del total del terreno pero sean utilizados exclusivamente como casa habitación.

*Otros inmuebles que sean utilizados conforme a autorización que otorgue la autoridad competente, misma que debe de ser renovada para presentar el ejercicio fiscal.

(M) MIXTO: Cuando se destine conjuntamente a uso habitacional o no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales .Cabe destacar que en el uso habitacional se incluyen patios, jardines, estacionamientos siempre y cuando no se utilicen para fines lucrativos para el propietario.



b) RANGO DE NIVELES:

Se refiere a el número de plantas (cubiertas y descubiertas) de la construcción, a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificación claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de sumar el valor de cada uno, y se calcularán de forma independiente.

Cuando el nivel más alto sea menor del 20% de la planta de la cubierta anterior, el rango de nivel se determinará sin tomar en cuenta este último nivel.

Este rango de nivel se considera conforme a la tabla de edificación.

CLAVE	DESCRIPCIÓN
1	Superficies construidas descubiertas
2	De 1 a 2 niveles, o si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de hasta 6 metros.
5	De 3 a 5 niveles, o 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
RU RANGO ÚNICO	Se aplica a las edificaciones sin una clara distinción de niveles, como naves industriales, bodegas, galerones, centros comerciales, restaurantes, con una altura superior a 15.00 metros

- **V CLASE:** Una vez identificado el tipo de construcción (habitacional /No habitacional) y el rango de niveles que tiene, se hace una clasificación con base a las características propias de los espacios que tiene el inmueble, tomando en cuenta también los servicios con los que cuenta, las estructuras y los acabados. Estos componentes tienen un valor unitario de construcción (\$/m²).

Para lograr esta clasificación el Código Fiscal realizó unas matrices con las características que poseen los inmuebles habitacionales y no habitacionales, en estas matrices se debe ubicar de manera específica el inmueble dependiendo de las características propias de este, para determinar la clase a la que pertenece para el uso del inmueble.



SELECCIÓN DE ELEMENTOS EN LA MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS:

Las matrices de características y de puntos, están divididas en:

- USO HABITACIONAL
- NO HABITACIONAL
 - + casa habitación adaptada para: oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones.
 - + oficinas, hoteles, comercio, salud, educación y/o comunicaciones.
 - + industrial, abasto, y/o cultura
 - + deporte

Apartados en los que se consideran distintos elementos de la construcción (se selecciona un solo elemento de los siete que componen cada columna de cada elemento)

Elementos que componen cada columna

EJEMPLO MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES USO HABITACIONAL												
N°	ESPACIOS		ESTRUCTURA			ACABADOS				SERVICIOS		
	DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m2)	TIPO DE ESTRUCTURA desde - hasta (m2)	MUROS desde -hasta (m2)	ENTREPISOS desde -hasta (m2)	CUBIERTAS desde -hasta (m2)	MUROS	PISOS desde -hasta (m2)	FACHADAS	VENTANERIA desde -hasta (")	BAÑO/COCINA de hasta (cm)	MUEBLES BAÑO
1	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros de carga desde-hasta (m2)	material muro y /u otro	sin	lámina	No hay/escasos	tierra y/o mezcla	Sin acabado	madera/ferro	sin	barro/letrina s/agua corriente
2	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros de carga desde-hasta (m2)	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o losa aligerada	tabique y/o block	firme concreto y/o loseta y/o linóleum	Aparente	perfil aluminio 1" y/o ferro y/o tubular	mosaico y/o azulejo y/o loseta cerámica	Tipo "A" económico
3	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros de carga desde-hasta (m2)	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o losa aligerada	anterior y/o aplanado	anteriores y/o mosaico y/o alfombra y/o duela	aplanado y/o pasta	perfil aluminio 2" y/o ferro y/o tubular	mosaico y/o azulejo y/o loseta cerámica	Tipo "B" mediana calidad
4	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros carga y/o columnas y/o mixtas	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o losa aligerada y/o reticular	anterior y/o pasta y/o tapiz	anteriores y/o mosaico y/o alfombra y/o duela	pasta c/cantera/mármol/cerámica y/o losas inclinadas	perfil aluminio 3" c/canceles y cristal 6 mm	anterior y/o loseta cerámica y/o mármol	Tipo "C" buena calidad
5	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros carga y/o columnas y/o mixtas	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o aligerada y/o reticular y/o madera	anterior y/o pasta y/o tapiz plastificado	anteriores y/o alfombra y/o mármol	aplanado y/o pasta/cantera/mármol/piedrín	perfil aluminio 4" c/canceles y cristal 9 mm	anterior y/o loseta cerámica y/o placas mármol	Tipo "D" lujo
6	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros carga y/o columnas y/o mixtas	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o aligerada y/o reticular y/o madera	anterior y/o tapiz tela y/o cenefas	anteriores y/o alfombra y/o duela y/o mármol y/o cantera	anterior y/o aluminio y/o fachada integral y/o balcones/terrazas	anteriores y/o cristal templado/polarizado y/o cancelería PVC	anterior y/o loseta cerámica y/o placas mármol/granito	Tipo "E" súper lujo
7	descripción por áreas del inmueble	desde - hasta	muros carga y/o columnas y/o mixtas	material muro y /u otro	con o sin losa y/o algún otro material	losa concreto y/o aligerada y/o reticular y/o madera	anterior y/o pastas químicas y/o tapiz importada y/o estucos	anteriores y/o alfombra y/o mármol y/o porcelanato	anterior y/o balcones/terrazas techados	anteriores y/o inteligente y/o cancelería PVC y/o solarío	anterior y/o loseta cerámica y/o placas mármol/granito	Tipo "F" gran lujo

Cada Matriz de Características, está compuesta por apartados (espacios, estructura, acabados, y servicios), estos a su vez se subdividen por columnas en diferentes elementos de la construcción enumerados del uno al siete. Por lo que se debe elegir un solo elemento de cada columna que compone la matriz, este debe de ser con base a los parámetros con los que cuente nuestro inmueble.

Para determinar la clase al que pertenece aplicando la matriz de características, hay varios conceptos que componen cada elemento (espacios, servicios, estructura, acabados, tipos de w.c). Por lo que, el Código enuncia las características que componen cada elemento de los apartados, explicando ese elemento para que haya un criterio general para su aplicación.

• NOTA: ver tablas con contenidos completos en el Código fiscal, la que se presenta es un ejemplo resumen, por lo que no contiene todo el texto que presentan las matrices.



SELECCIÓN DE ELEMENTOS EN LA MATRIZ DE PUNTOS:

Con los elementos que arroje la matriz de características, estos se ponen en la Matriz de puntos que se presenta a continuación, para determinar los puntos que cada elemento posee. (Por la posición donde se encuentran en la matriz de características, se les otorgará puntos en la matriz de puntos, para así tener el total de puntos que genera nuestro inmueble).

EJEMPLO MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES USO HABITACIONAL													
ESPACIOS		ESTRUCTURA			ACABADOS					SERVICIOS	TABLA DE PUNTOS		
SUP. DE CONSTRUCCIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS	ENTREPISOS	CUBIERTAS	MUROS	PISOS	FACHADAS	VENTANERIA	BAÑO/ COCINA	MUEBLES BAÑO	CLASE	RANGO INFERIOR	RANGO SUPERIOR
1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5	1	0	38
1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8	2	39	60
1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12	3	61	85
2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25	4	86	115
3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34	5	116	145
3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46	6	146	180
4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56	7	181	
											total de puntos		

* anotar puntos elegidos en cada columna

NORMAS DE APLICACIÓN:

1.- En el caso de las Tablas de Valores unitarios de suelo :

- Se determina la delegación a la que pertenece el inmueble.
- Se ubica dentro de la colonia catastral a la que pertenece : enclave de valor o corredor de valor obteniendo el \$/m2, si no pertenece a estos, se determina la región (tres primeros dígitos de la cuenta), la manzana (con los tres siguientes) obteniendo así el área de valor al que pertenece.
- el \$/m2 que resulte , será multiplicado por los m2 que tenga el inmueble.

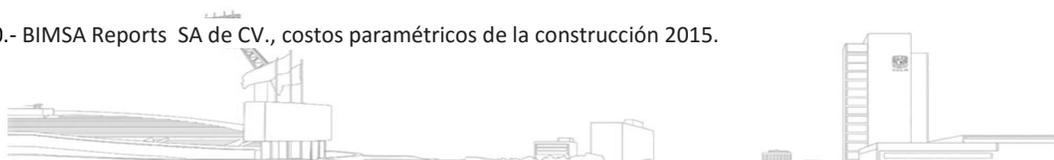
2.- Para la Tabla de valores unitarios de la construcción, se considera:

- superficies cubiertas o techos.
- se clasifica en el tipo y la clase que le corresponde .
- se toma el \$/m2 en la tabla de valores unitarios de la construcción (como por ejemplo BYMSA, o los que estipula el Código Fiscal)multiplicandola por los metros cuadrados con los que cuenta la construcción obteniendo asi el precio por la edificación.(20)

HABITACIONAL

- En el caso de un inmueble habitacional, también serán considerados los espacios como: cuartos de servicio, patios , cajón de estacionamiento, cocheras. Asi mismo sus obras complementarias, elementos accesorios e instalaciones especiales.Tomando en consideración, la clase predominante del inmueble.
- Para los condominios, no olvidar tomar en cuenta tanto el área privativa, como las áreas comunes que le correspondan conforma al indiviso estipulado para ese inmueble, clasificándolas de la misma manera(uso, rango de nivel, clase y edad).
- Por lo que se sumarán ambos \$/m2 obtenidos (tanto de área privativa, como común correspondiente), obteniendo el total.

20.- BIMSA Reports SA de CV., costos paramétricos de la construcción 2015.



NO HABITACIONAL

- Se considerará cada porción de uso , determinando: tipo, clase y el \$/m² de la construcción con la suma de cada una de ellas.
- Si tiene distintos usos, se toma el valor de cada una sumándose a las restantes.

3.- EDAD:

Al resultado se le tiene que aplicar una reducción dependiendo los años transcurridos que tenga el inmueble desde su término de construcción, o desde la última remodelación(mínimo debe de ser de un 30 % de la superficie total de la construcción).

- 1% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso el descuento sea mayor a un 40%.

Si tuvieran diferentes edades de construcción, la reducción de aplica a cada porción, según el término de construcción de cada una de ellas.

4.- INSTALACIONES ESPECIALES:

Si se tienen instalaciones especiales, elementos accesorios, u obras complementarias, el \$/m² mencionado en el punto 2, se le aplicará un incremento del 8% .

Cabe mencionar que en el Código Fiscal, dentro de estas Normas de Aplicación, se explica el concepto que para el Código aplica en los términos de: instalaciones especiales, elementos accesorios, y obras complementarias, para tener un criterio general.

5.- VALOR CATASTRAL DE INMUEBLE:

El valor o monto del suelo del inmueble , de las construcciones adheridas a este y de las instalaciones especiales se sumarán , para así obtener según lo establecido en el Código, el valor catastral del inmueble.

Por lo que el avalúo que determina este valor catastral, comprende entonces la suma de valores de:

- Suelo
- De sus construcciones.
- Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u obras complementarias.





**OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL
TEMA DE TESIS**



CAPÍTULO 3

OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA DE TESINA

Como se puede observar, a lo largo de esta tesina, lo estipulado en el Código Fiscal es con el fin de reglamentar las condicionantes que todos los contribuyentes deben de tomar en cuenta para la realización del pago del impuesto Predial.

Considero que la Valuación Inmobiliaria, tiene muchas áreas de trabajo en las que como valuador pueden ser tomadas para ejercer la profesión; una parte importante de esta, es la valuación catastral. Este tipo de avalúos tienen limitantes muy específicos dentro del Código Fiscal, con normatividad puntual y tablas con montos catastrales de tierra.

Se ha visto gran controversia con respecto a asignar en gran escala estos montos para valuar los inmuebles, al considerarlo fuera del contexto real de mercado. Sin embargo, ha sido la alternativa que el Distrito Federal y los estados han implementado para la captación de estos recursos; aunado a esto, hay que recordar que el Distrito Federal es una de las ciudades más pobladas del mundo, por lo que es importante la implementación de esta alternativa para la captación de estas contribuciones para cumplir con todos los requerimientos que esto conlleva.

Así mismo, es importante considerar que el catastro, y los medios por los cuales se realizan las contribuciones de maneja justa, han ido evolucionando a lo largo de la consolidación del país y la ciudad, con los recursos con los que se cuentan para que esto suceda. Esto se puede ver claramente en el contexto actual, siendo como referente el Distrito Federal por toda la complejidad que conlleva, para los demás estados que conforman el país, nutriendolos de nuevas alternativas para poder llevar a cabo la captación de este impuesto, con los medios que se tienen.

Y es que si bien, hay otros impuestos que los contribuyentes pagan, el impuesto predial, es el que genera más recursos para solventar las necesidades que tiene esta ciudad, para brindar una mejor calidad de vida a los habitantes de la misma. O es lo que debería de ser.

Cabe mencionar que en la ciudad se tienen otra serie de condicionantes en los inmuebles, como el que algunos de ellos presentan características específicas que los convierten en inmuebles catalogados y/o declarados, por lo que el Código Fiscal también toma en cuenta estas características para que estos inmuebles sean conservados y continuen formando parte del patrimonio nacional.

Una de las alternativas que se implementan para incentivar su conservación, es que estos inmuebles estén exentos del pago del impuesto predial, y para poder llevar a cabo este fin, dichos inmuebles deben de presentar un avalúo que sea hecho por un valuador certificado, siguiendo lo planteado en el Código Fiscal. Este documento se presenta ante la autoridad con la solicitud de que el inmueble sea exento de pago. Y esto es importante ya que un inmueble catalogado y/o declarado debe de ser restaurado no remodelado, por lo que su conservación es aun más costosa.



Uno de estos inmuebles es Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, que además es considerada en su casco principal como patrimonio mundial por la UNESCO desde Julio del 2007. Mencionando en esta declaratoria que Ciudad Universitaria es y cito “un conjunto monumental ejemplar del modernismo del siglo XX”.(21)

Por lo anterior, es muy importante que esta institución conserve todas las características arquitectónicas que conforman su conjunto, al ser como se menciona anteriormente patrimonio mundial; pero también, siendo esta la función principal y la más significativa para la institución; continuar formando a los estudiantes en la mayor casa de estudios del país.

Para lograr este fin, siendo este mi trabajo terminal dentro de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria y por todo lo antes planteado en esta tesina, es por lo que analizo este tema; para dejar este trabajo en mi casa de estudios que me permitió cumplir con mis objetivos como estudiante y que me preparó a través de todos mis maestros para mi vida profesional.

Es muy importante y significativo para mí el realizar esta tesina, para retribuirde esta manera con mí trabajo a la conservación de esta casa de estudios, que es mi casa y mi alma mater.

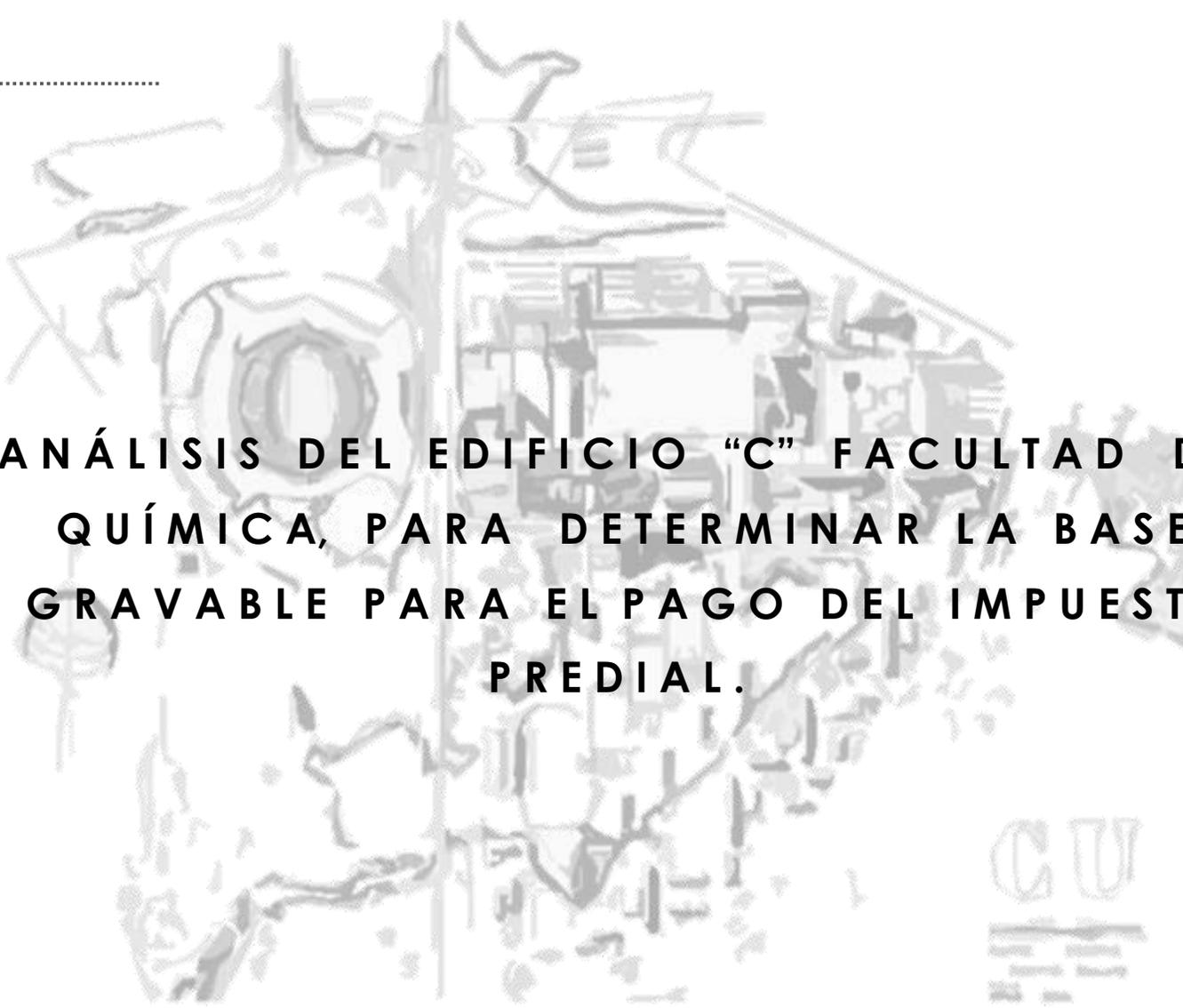
El objetivo del tema de esta tesina es :

Determinar la base gravable para el pago de impuesto predial, mediante un avalúo catastral del edificio “C” de la Facultad de Química, localizada en el casco principal de Ciudad Universitaria UNAM.

Y esto, con el fin de que la Universidad pueda realizar el trámite ante las autoridades fiscales, para estar exentos del pago del impuesto predial, y poder utilizar esos recursos para su conservación.

21.-Nombramiento de la UNESCO a Ciudad Universitaria como Patrimonio Mundial.
<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/58/decision-del-comite-de-patrimonio-mundial-unesco>
fecha de consulta: 07 de Agosto 2015.





**ANÁLISIS DEL EDIFICIO “C” FACULTAD DE
QUÍMICA, PARA DETERMINAR LA BASE
GRAVABLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO
PREDIAL.**



CAPÍTULO 4

ANÁLISIS DEL EDIFICIO “C” DE LA FACULTAD DE QUÍMICA PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

El inmueble que será analizado a continuación , pertenece al casco principal que conforma Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México en la Facultad de Química, conocido como Edificio “C” antes Edificio “E”.

I.- APROXIMACIÓN AL INMUEBLE:

Ia.- DIRECCIÓN Y APROXIMACIÓN AL INMUEBLE A VALUAR: (22)

Dirección: AV. UNIVERSIDAD N° 3000, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, C.U., DISTRITO FEDERAL, C.P. 04510. (antes N° 85).

La calle corresponde a la Avenida Universidad, la colonia es la Universidad Nacional Autónoma de México, C.U., la Delegación Política es Coyoacán, el Código Postal 04510 y la Entidad Federativa el Distrito Federal.

Aproximación del inmueble: (*)



FUENTE IMAGEN: www.google.com.mx/maps/place/Universidad+Nacional+Autónoma+de+México,+Ciudad+Universitaria/@19.3336748,99.1860585,1179m/
FECHA DE CONSULTA: 07 de Agosto del 2015

(*) Solo será contemplado el contexto inmediato al casco principal que conforma Ciudad Universitaria, al ser únicamente la Facultad de Química el objeto de estudio de esta tesina.

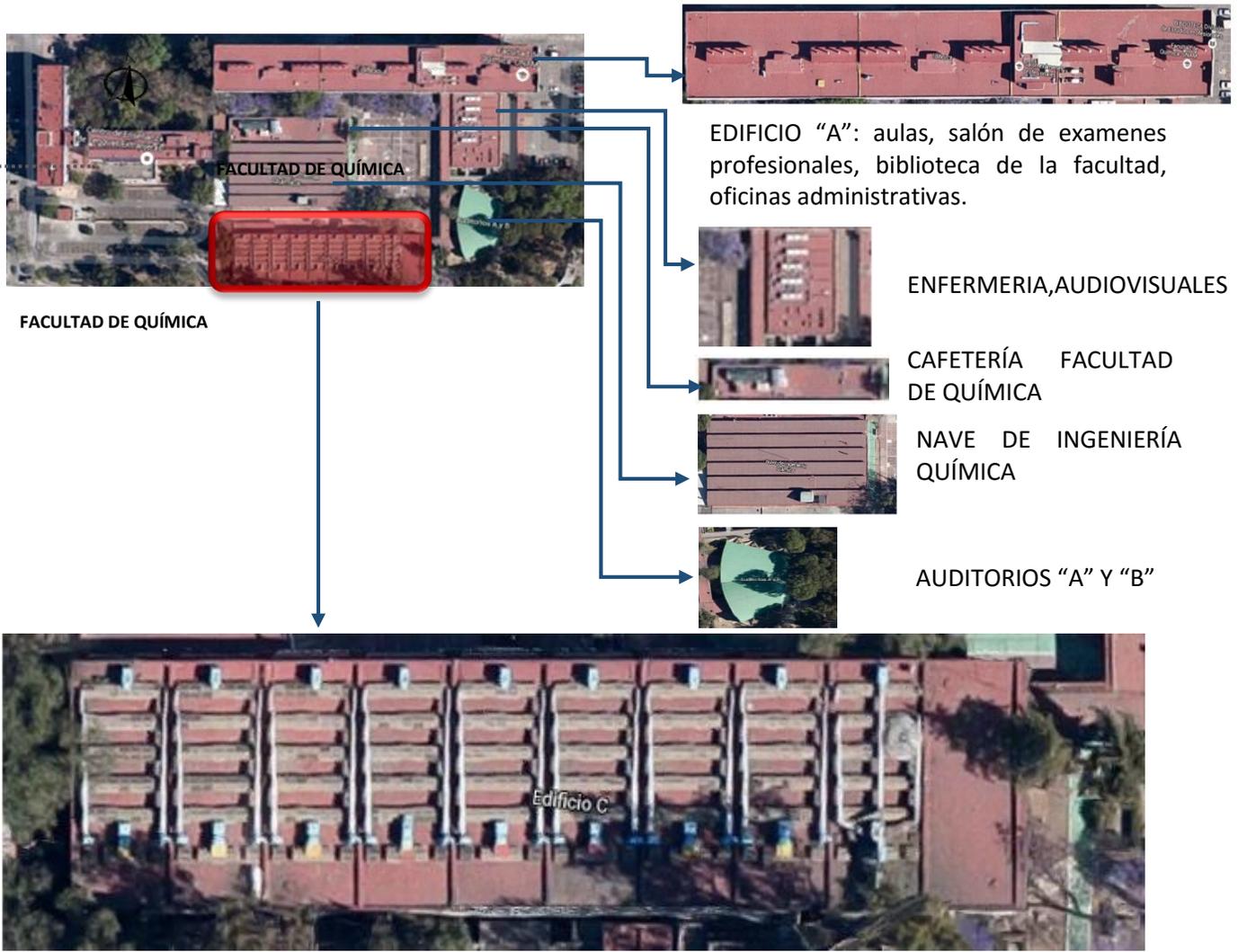
22.-Dirección de Ciudad Universitaria, será la que aparece como su dirección fiscal en la página de la Universidad:
<http://www.unam.mx/pagina/es/110/direccion-fiscal> fecha de consulta: 07 de Agosto 2015.



FUENTE IMAGEN:
<https://www.google.com.mx/maps/place/Cd.+Universitaria,+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F./@19.3313516,-99.1822809,184m>
FECHA DE CONSULTA: 07 de Agosto del 2015



Ib.- LOCALIZACIÓN DEL EDIFICIO DENTRO DE LA FACULTAD (*)



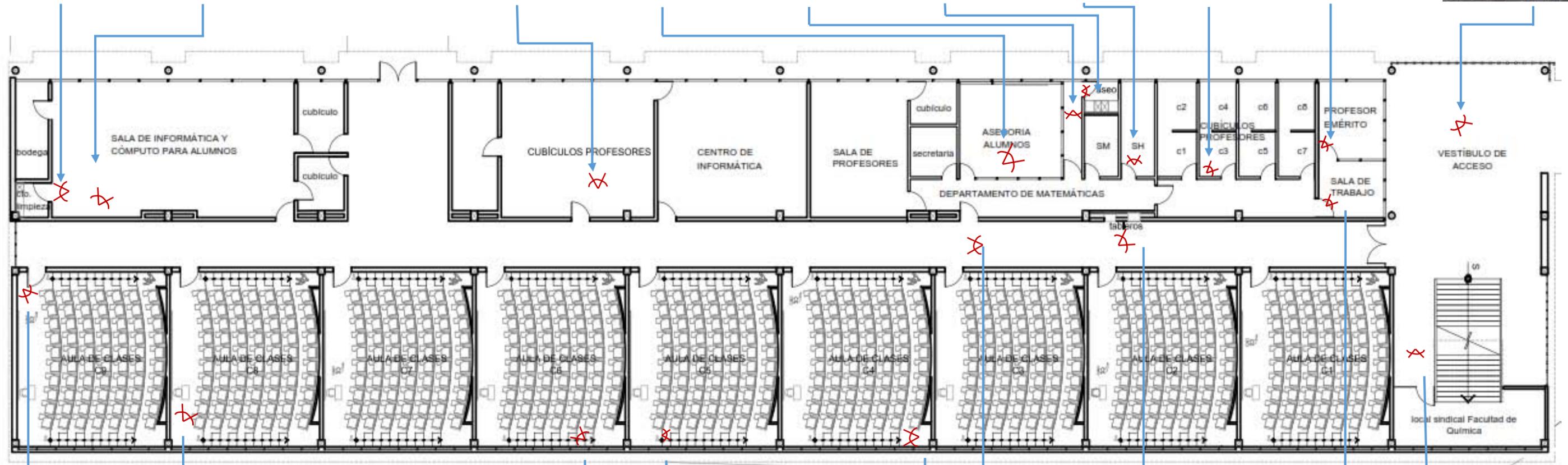
EDIFICIO "C": El edificio "C" de la Facultad de Química, se encuentra localizado al sur de la misma, y colinda al norte con el Laboratorio de Ingeniería Química, al sur con el circuito escolar, al oriente con los Auditorios "A" y "B" y al Poniente con el estacionamiento del Centro de Enseñanza de Lenguas Extranjeras.

(*) Todas las imágenes que se presentan para la descripción de la localización del edificio de estudio, son tomadas de la fuente:
<https://www.google.com.mx/maps/place/Cd.+Universitaria,+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F./@19.3313516,-99.1822809,184m>
FECHA DE CONSULTA: 10 de Agosto del 2015

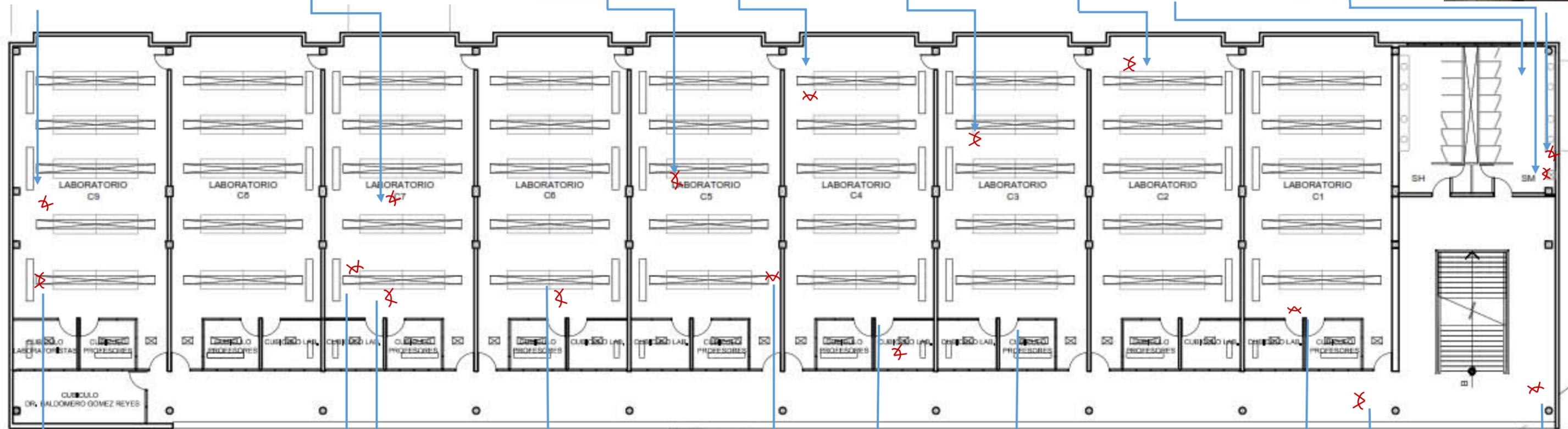


2.- ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE EDIFICIO "C" PB:

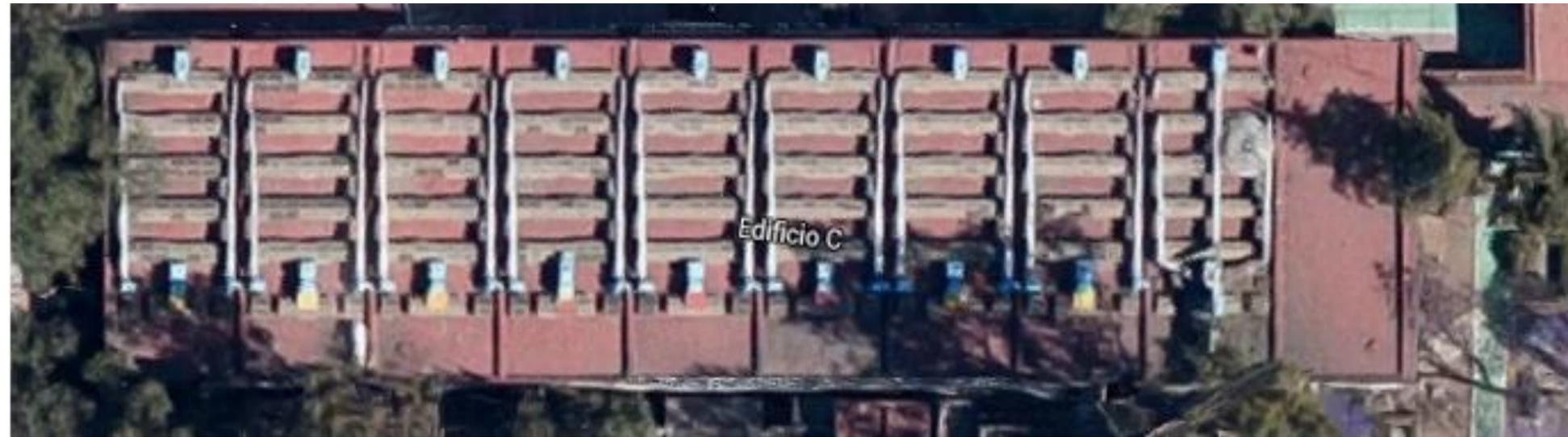
A continuación se presenta el archivo fotográfico del inmueble obtenida con la visita al mismo el día 12 de Agosto del 2015 .



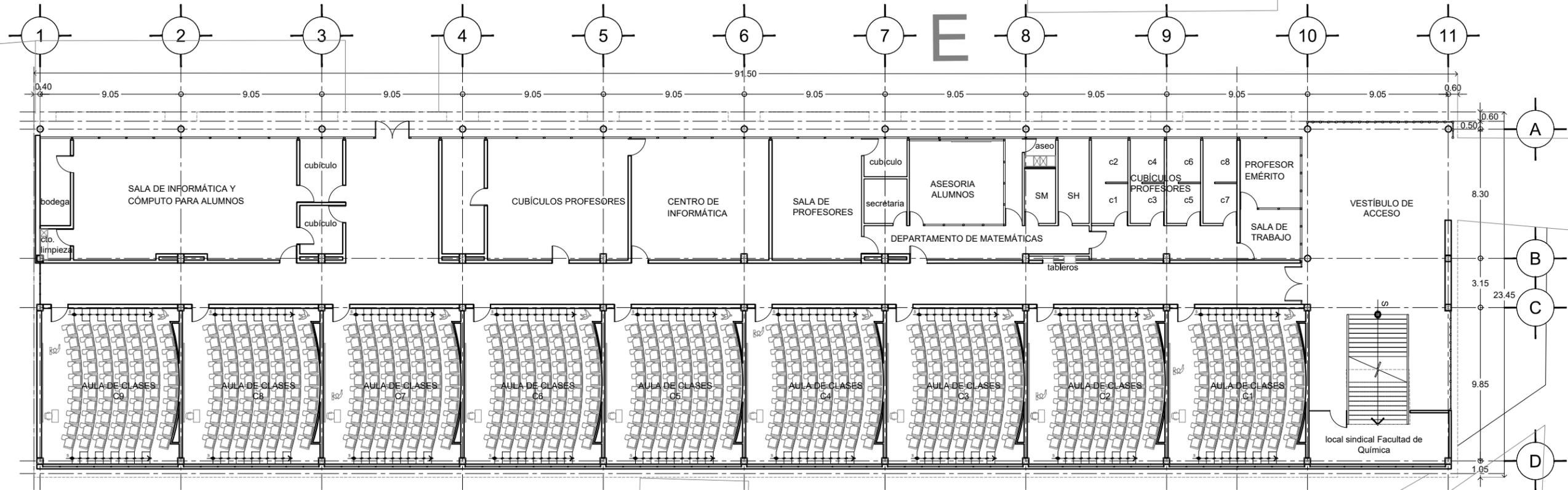
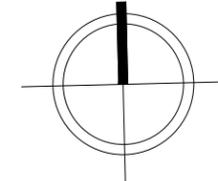
ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE EDIFICIO "C" PA:



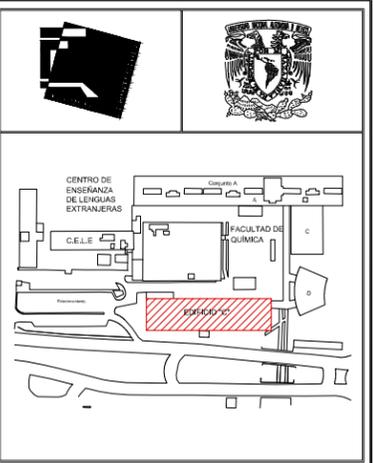
ARCHIVO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE EDIFICIO "C" FACHADAS:



3.- LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO EL INMUEBLE:



EDIFICIO "C" PLANTA BAJA



- INDICA EJE
- 0.000 COTAS A EJES
- 0.00 COTAS A PAÑOS
- INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO EN PLANTA
- INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO EN ALZADO
- INDICA DIRECCIÓN EN RAMPAS Y ESCALERAS
- INDICA CAMBIO DE NIVEL
- INDICA SECCIÓN EN RAMPAS Y ESCALERAS
- INDICA SECCIÓN
- INDICA FACHADA
- INDICA ACCESO
- INDICA PROYECCIÓN
- INDICA DETALLE

ASESORES
 EVI. MTRO. LORENZO BARRAGÁN
 LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO
 EVI ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

ESPECIALIDAD
 VALUACIÓN INMOBILIARIA

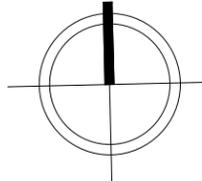
NOMBRE:
 ARQ. MARÍA DE LOS ÁNGELES AGUIRRE SANCHEZ

UBICACION:
 CIRCUITO INTERIOR CASCO PRINCIPAL CIUDAD UNIVERSITARIA

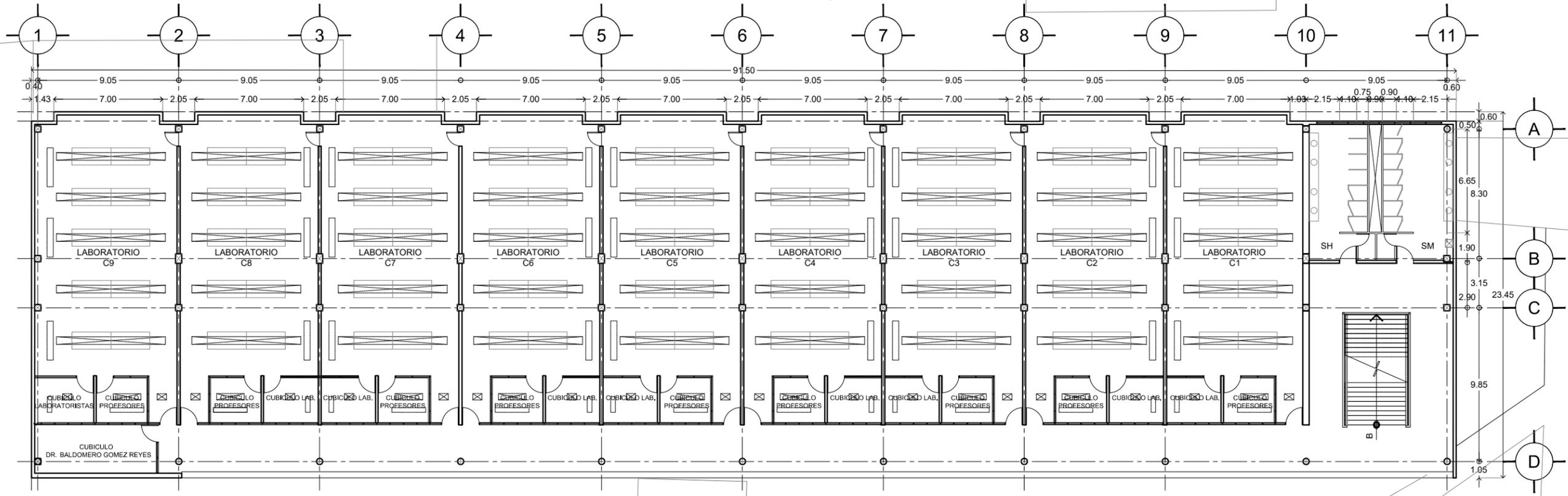
DESCRIPCIÓN
 EDIFICIO "C" ANTES CONOCIDO COMO "E" FACULTAD DE QUIMICA

CONTENIDO
 EDIFICIO "C"
 PLANTA BAJA

ARQ PB-01



E



- INDICA EJE
- 0.00 ← COTAS A EJES
- 0.00 ← COTAS A PAÑOS
- INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO EN PLANTA
- INDICA NIVEL DE PISO TERMINADO EN ALZADO
- INDICA DIRECCIÓN EN RAMPAS Y ESCALERAS
- INDICA CAMBIO DE NIVEL
- INDICA SECCIÓN EN RAMPAS Y ESCALERAS
- INDICA SECCIÓN
- INDICA FACHADA
- INDICA ACCESO
- INDICA PROYECCIÓN
- INDICA DETALLE

EDIFICIO "C" PLANTA ALTA

ASESORES
EVI. Mtro. LORENZO BARRAGÁN
LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO
EVI ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

ESPECIALIDAD
VALUACIÓN INMOBILIARIA

NOMBRE:
ARQ. MARÍA DE LOS ÁNGELES AGUIRRE SANCHEZ

UBICACION:
CIRCUITO INTERIOR CASCO PRINCIPAL CIUDAD UNIVERSITARIA

DESCRIPCIÓN
EDIFICIO "C" ANTES CONOCIDO COMO "E" FACULTAD DE QUÍMICA

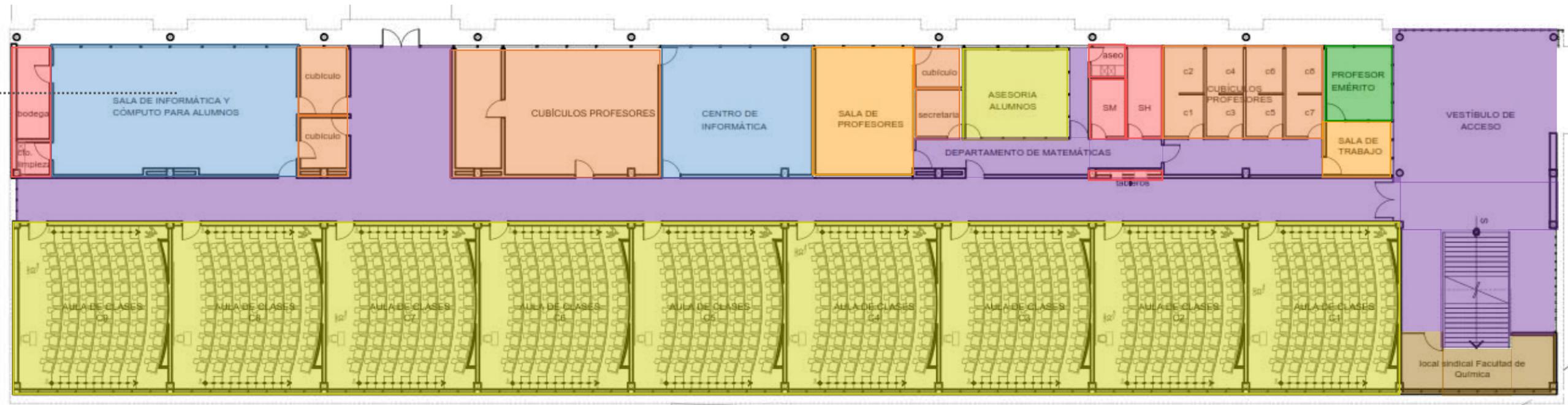
CONTENIDO
EDIFICIO "C"

PLANTA ALTA

ARQ PB-02

FECHA:
METROS
ESCALA:
1: GRÁFICA

4.- ESTUDIO DE ÁREAS Y SUPERFICIES DEL INMUEBLE:



PLANTA BAJA

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
ÁREA DE INFORMÁTICA Y CÓMPUTO:	sala de informática/ cómputo alumnos:	117.85	[Color Blue]
	centro de informática:	73.30	
	total de superficie en m2:	191.15	
CUBÍCULOS :	cubículos sala de informática:	24.70	[Color Orange]
	cubículos área común para profesores:	98.65	
	cubículos área de secretaria:	9.00	
	cubículos privados profesores:	54.30	
	total de superficie en m2:	186.65	
SALAS DE PROFESORES:	sala de profesores:	48.00	[Color Yellow]
	sala de trabajo de profesores:	14.30	
	total de superficie en m2:	62.30	
OFICINA	oficina de profesor emérito	18.75	[Color Green]
	total de superficie en m2:	18.75	

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
SERVICIOS	sanitarios hombres	12.25	[Color Red]
	sanitarios mujeres	8.00	
	bodega	13.65	
	cuartos de limpieza	9.65	
	tableros eléctricos	2.65	
	total de superficie en m2:	46.20	
LOCAL SINDICAL DE LA FACULTAD	local sindical	30.75	[Color Brown]
	total de superficie en m2:	30.75	
AULAS DE CLASE	asesoría alumnos	35.18	[Color Yellow]
	aulas de clase	862.47	
	total de superficie en m2:	897.65	
CIRCULACIONES	vestíbulo de acceso	150.75	[Color Purple]
	circulación	264.65	
	circulación vertical	27.85	
	Circulación depto. de matemáticas	62.35	
	total de superficie en m2:	505.60	





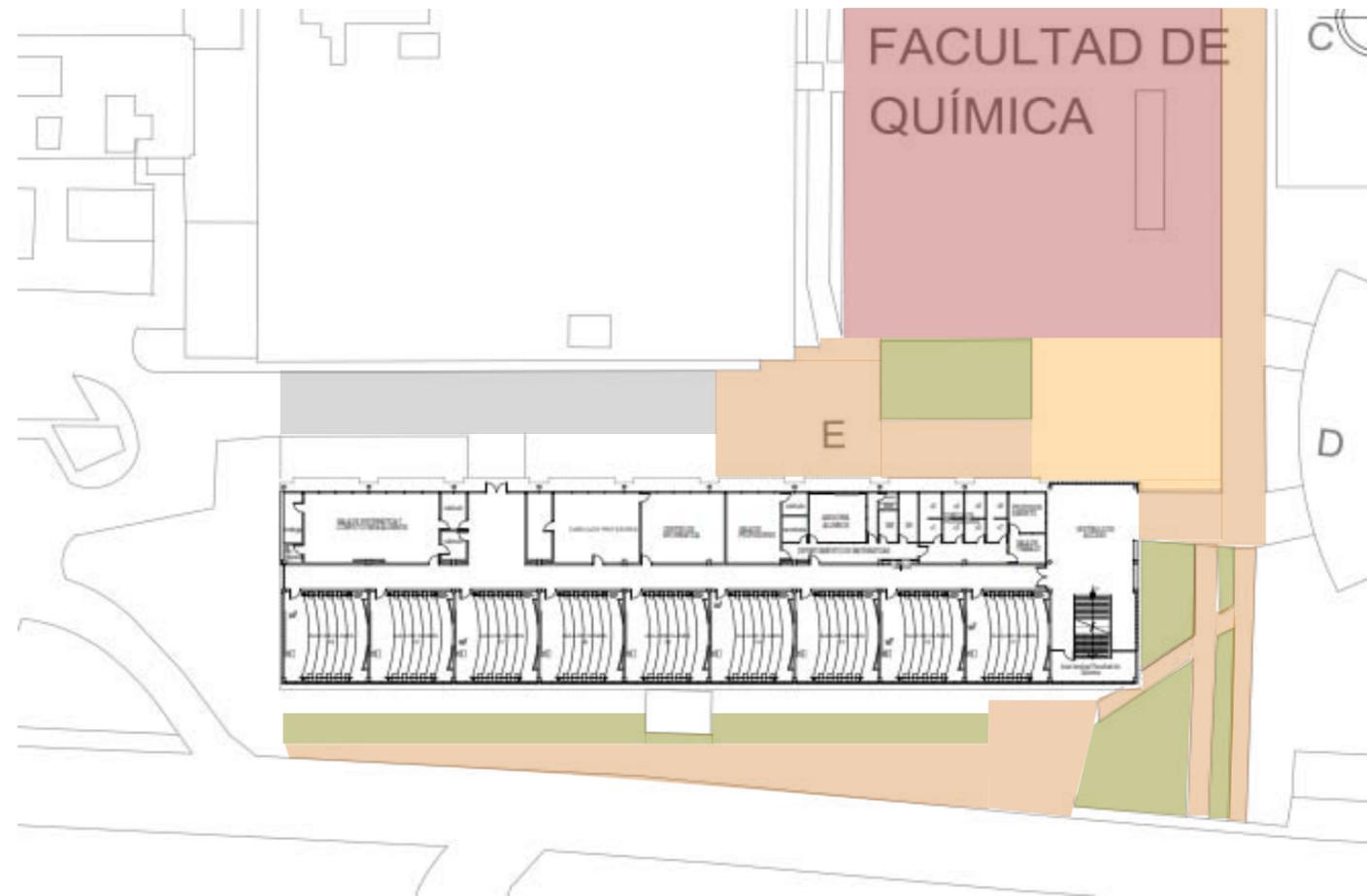
PLANTA ALTA

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
CUBÍCULOS :	cubículo de profesores	98.55	[Color: Orange]
	cubículo de laboratoristas	133.06	
	total de superficie en m2:	231.61	
LABORATORIOS	área de laboratorios del c1 al c9	1429.60	[Color: Blue]
	total de superficie en m2:	1429.60	
SERVICIOS	sanitarios hombres	36.40	[Color: Red]
	sanitarios mujeres	44.75	
	cuartos de limpieza	4.93	
	total de superficie en m2:	86.08	
CIRCULACIONES	vestíbulo	97.90	[Color: Purple]
	circulación hacia laboratorios	283.25	
	total de superficie en m2:	381.15	

total de superficie de desplante de edificio en m2: 1939.05

total de superficie de edificio en m2: 4067.49





CONTEXTO

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
EXTERIORES:	estacionamiento	495.10	
	patios	1166.90	
	plazuelas	330.00	
total de superficie en m2:		1992.00	

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
CANCHAS DEPORTIVAS	Cancha deportiva de múltiples usos	1496.90	
total de superficie en m2:		1496.90	

ÁREA DE ESTUDIO	DESCRIPCIÓN	SUP. M2	LOCALIZACION
JARDÍN	áreas ajardinadas	1019.40	
total de superficie en m2:		1019.40	

total de superficie de exteriores en m2:	4508.30
---	----------------

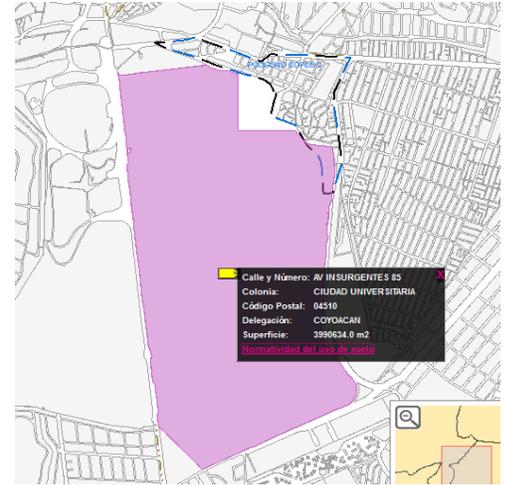


5.- CLASIFICACIÓN DE ACUERDO A LA MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS DEL CÓDIGO FISCAL:

Después de haber localizado, realizado el levantamiento y analizado las áreas que componen el edificio de estudio, se hará la clasificación a la colonia catastral a la que pertenece.

Para poder realizar la clasificación se buscó en SEDUVI (Ciudad MX), la cuenta catastral a la que pertenece este inmueble, obteniendo la siguiente información:

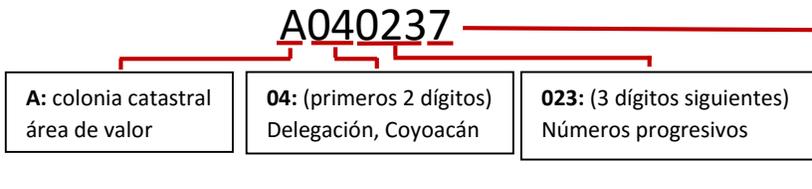
Calle y número: AV. UNIVERSIDAD N° 3000 ANTES 85
Colonia: Ciudad Universitaria
C.P: 04510
Delegación: Coyoacán
Superficie: 3,990,634m²
Cuenta Catastral: 159_753_01



Por los datos obtenidos de la cuenta catastral y de la dirección localizaremos:

- Delegación: **04 Coyoacán**
- I.- REGIÓN: (3 primeros dígitos de cuenta catastral) **159.**
- II.- MANZANA: (3 siguientes dígitos) **753.**
- III.- COLONIA CATASTRAL: **A040237.**

Analizando la colonia catastral a la que pertenece podemos saber :



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

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

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusión y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	H2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Dijito a particiones):	Número de Viviendas Permitidas:
Áreas Verdes y Espacios Abiertos	0	-	0	0	(Sin Densidad)	0	0
Uso de Suelo:							

7: (último dígito) Dígito clasificador de la colonia catastral, el cual representado por el número 7 nos dice que corresponde a área urbana, servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, uso de suelo preponderante comercial, y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

FUENTE IMAGEN:
http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuentaCatastral=159_753_01&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.180922&y=19.320946&z=0.5184m
FECHA DE CONSULTA: 26 de Agosto del 2015

- **Valor o monto asignado de terreno, (\$/m²): 3,660.79.**

IV.- TIPO:

- a) USO: NH no habitacional. E educación, O oficina, S salud
- a2) construcciones que NO poseen cubiertas: patios, áreas ajardinadas,plazuelas, canchas deportivas estacionamientos .
- b)RANGO DE NIVELES: 02, de 1 a 2 niveles.



V.- CLASE MEDIANTE MATRICES DE CLASIFICACIÓN. ANEXO 3 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL (EDUCACIÓN)									
PLANTA BAJA									
Nº	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS desde -hasta (m2)	ALTURA DE ENTREPISOS desde -hasta (m)	CUBIERTAS desde -hasta (m2)	CLAROS desde -hasta (m2)	MUROS	PISOS desde -hasta (m2)	FACHADAS	BAÑO/COCINA desde - hasta (cm)	MUEBLES DE BAÑO
1	Lámina y /o madera	Hasta 2.00 m sin entrepiso	lámina y/o madera	con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	Sin acabados	firme de tierra	Sin acabado	sin recubrimientos	barro/letrina s/agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura de 5.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00 m	tabique y/o block aparente	firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombrado	material aparente	mosaico 20 x 20 cm	Muebles Tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto máximo de 5.00 a 10.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00 m	aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x30 cm	aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles Tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 5 hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 a 20.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00 m	aplanado de yeso con firol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x30 cm	pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles Tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 10 hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 a 30.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 20.00m y hasta 25.00 m	pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x40 cm y/o cantera laminada.	fachada integral de cristal templado polarizado y/o pre colados de concretos	loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	Muebles Tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 15 hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 a 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 25.00m y hasta 30.00 m	tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimiento tipo estuco	alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito de hasta 50 x 50 cm y /o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	placas de cantera labrada y/o mármoles o granito y/o láminas de aluminio esmaltado	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	Muebles Tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor a 30.00m	anterior y/o pastas químicas y/o tapiz importada y/o estucos	alfombra y/o loseta cerámica mayor a 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o placas de granito mayor es de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles Tipo "L"

ESTRUCTURA		
MUROS	3. De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10
ALTURA DE ENTREPISOS	7. Mayores a 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37
CUBIERTAS	3. Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11
CLAROS	2. Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11

ACABADOS		
MUROS	5. Pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrin de madera de encino o caoba	29
PISOS	5. Alfombra y/o mármol hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 40 x 40 cm. y/o cantera laminada	19
FACHADAS	4. Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7
RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	4. Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	3

SERVICIOS		
MUEBLES DE BAÑO	Tipo H 3. Muebles tipo "H": Baño de color, en porcentaje blancos, calidad regular del país, accesorios porcelana, manerales y regaderas metálicos cromados de calidad regular.	5

TOTAL DE PUNTOS **132**
CLASE DETERMINADA: **5**
Muy buena



ANEXO 3 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL (OFICINAS) PLANTA BAJA									
Nº	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS desde -hasta (m2)	ALTURA DE ENTREPIOS desde -hasta (m)	CUBIERTAS desde -hasta (m2)	CLAROS desde - hasta (m2)	MUROS	PISOS desde -hasta (m2)	FACHADAS	BAÑO/COCINA desde hasta (cm)	MUEBLES DE BAÑO
1	Lámina y /o madera	Hasta 2.00 m sin entrepiso	lámina y/o madera	con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	Sin acabados	firme de tierra	Sin acabado	sin recubrimientos	barro/letrina s/agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura de 5.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00 m	tabique y/o block aparente	firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombrado	material aparente	mosaico 20 x 20 cm	Muebles Tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto máximo de 5.00 a 10.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00 m	aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x30 cm	aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles Tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 5 hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 a 20.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00 m	aplanado de yeso con firol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x30 cm	pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles Tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 10 hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 a 30.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 20.00m y hasta 25.00 m	pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x40 cm y/o cantera laminada.	fachada integral de cristal templado polarizado y/o pre colados de concretos	loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	Muebles Tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 15 hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 a 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 25.00m y hasta 30.00 m	tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimiento tipo estuco	alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito de hasta 50 x 50 cm y /o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	placas de cantera labrada y/o mármoles o granito y/o láminas de aluminio esmaltado	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	Muebles Tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor a 30.00m	anterior y/o pastas químicas y/o tapiz importada y/o estucos	alfombra y/o loseta cerámica mayor a 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o placas de granito mayor es de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles Tipo "L"

ESTRUCTURA

MUROS	3. De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10
ALTURA DE ENTREPIOS	7. Mayores a 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37
CUBIERTAS	3. Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11
CLAROS	2. Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11

ACABADOS

MUROS	3. Aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	8
PISOS	2. Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombra	6
FACHADAS	4. Pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	7
RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	4. Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	3

SERVICIOS

MUEBLES DE BAÑO	Tipo H	3. Muebles tipo "H": Baño de color, en porcentaje blancos, calidad regular del país, accesorios porcelana, manuales y regaderas metálicos cromados de calidad regular.	5
-----------------	--------	--	---

TOTAL DE PUNTOS **98**
CLASE DETERMINADA: **4**
Buena



ANEXO 3 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL (SALUD)										PLANTA NIVEL 1
Nº	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS	
	MUROS desde -hasta (m2)	ALTURA DE ENTREPISOS desde -hasta (m)	CUBIERTAS desde -hasta (m2)	CLAROS desde -hasta (m2)	MUROS	PISOS desde -hasta (m2)	FACHADAS	BAÑO/COCINA desde hasta (cm)	MUEBLES DE BAÑO	
1	Lámina y /o madera	Hasta 2.00 m sin entrepiso	lámina y/o madera	con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	Sin acabados	firme de tierra	Sin acabado	sin recubrimientos	barro/letrina s/agua corriente	
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura de 5.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00 m	tabique y/o block aparente	firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombrado	material aparente	mosaico 20 x 20 cm	Muebles Tipo "G"	
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto máximo de 5.00 a 10.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00 m	aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x30 cm	aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles Tipo "H"	
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 5 hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 a 20.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00 m	aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x30 cm	pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles Tipo "I"	
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 10 hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 a 30.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 20.00m y hasta 25.00 m	pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x40 cm y/o cantera laminada.	fachada integral de cristal templado polarizado y/o pre colados de concretos	loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	Muebles Tipo "J"	
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 15 hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 a 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 25.00m y hasta 30.00 m	tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimiento tipo estuco	alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito de hasta 50 x 50 cm y /o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	placas de cantera labrada y/o mármoles o granito y/o láminas de aluminio esmaltado	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	Muebles Tipo "K"	
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor a 30.00m	anterior y/o pastas químicas y/o tapiz importada y/o estucos	alfombra y/o loseta cerámica mayor a 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o placas de granito mayor es de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles Tipo "L"	

ESTRUCTURA

MUROS	3. De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10
ALTURA DE ENTREPISOS	7. Mayores a 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37
CUBIERTAS	3. Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11
CLAROS	2. Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11

ACABADOS

MUROS	2. Tabique y/o block aparente	4
PISOS	3. Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	8
FACHADAS	2. Material aparente	5
RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	4. Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	3
SERVICIOS		
MUEBLES DE BAÑO	Tipo H 3. Muebles tipo "H": Baño de color, en porcentaje blancos, calidad regular del país, accesorios porcelana, manuales y regaderas metálicos cromados de calidad regular.	5

TOTAL DE PUNTOS 94
CLASE DETERMINADA: 4 Buena



V.- CLASE MEDIANTE MATRICES DE CLASIFICACIÓN. ANEXO 3 MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASE DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL (OFICINAS) PLANTA									
NIVEL 1									
Nº	ESTRUCTURA				ACABADOS				SERVICIOS
	MUROS desde -hasta (m2)	ALTURA DE ENTREPISOS desde -hasta (m)	CUBIERTAS desde -hasta (m2)	CLAROS desde -hasta (m2)	MUROS	PISOS desde -hasta (m2)	FACHADAS	BAÑO/COCINA desde hasta (cm)	MUEBLES DE BAÑO
1	Lámina y /o madera	Hasta 2.00 m sin entrepiso	lámina y/o madera	con claro que libra la estructura de hasta 5.00 m	Sin acabados	firme de tierra	Sin acabado	sin recubrimientos	barro/letrinas/agua corriente
2	De carga de 1 y hasta 2 niveles	Mayor de 2.00 m y hasta 2.10 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o madera y/o metálica ligera y/o láminas con altura de 5.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 5.00m y hasta 10.00 m	tabique y/o block aparente	firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o alfombrado	material aparente	mosaico 20 x 20 cm	Muebles Tipo "G"
3	De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 hasta 5 niveles	Mayor de 2.10 m y hasta 2.20 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto máximo de 5.00 a 10.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 10.00m y hasta 15.00 m	aplanado de yeso con pintura y/o aplanado de mezcla con pintura	mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x20 cm y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x30 cm	aplanado de mezcla y/o pasta con pintura	azulejo de 11 x 11 cm y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm	Muebles Tipo "H"
4	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 5 hasta 10 niveles	Mayor de 2.20 m y hasta 2.30 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 10.00 a 20.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 15.00m y hasta 20.00 m	aplanado de yeso con tirol y pintura y/o pasta texturizada y/o papel tapiz y/o lambrines de madera de pino	mosaico terrazo en placas o colado in situ y/o alfombra y/o duela o parquet de madera y/o mármol hasta 30 x30 cm	pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o fachada integral de cristal	loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 10 x 30 cm	Muebles Tipo "I"
5	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 10 hasta 15 niveles	Mayor de 2.30 m y hasta 2.50 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 20.00 a 30.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 20.00m y hasta 25.00 m	pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado y/o lambrín de madera de encino o caoba	Alfombra y/o loseta cerámica hasta 30 x 30 cm y/o mármol hasta 40 x40 cm y/o cantera laminada.	fachada integral de cristal templado polarizado y/o pre colados de concretos	loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 30 x 30 cm	Muebles Tipo "J"
6	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 15 hasta 25 niveles	Mayor de 2.50 m y hasta 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 30.00 a 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor de 25.00m y hasta 30.00 m	tapiz de tela y/o lambrines de maderas finas y/o recubrimiento tipo estuco	alfombra y/o loseta cerámica hasta 40 x 40 cm y/o duela o parquet de madera fina y/o placas de granito de hasta 50 x 50 cm y /o loseta de porcelanato hasta 40 x 40 cm	placas de cantera labrada y/o mármoles o granito y/o láminas de aluminio esmaltado	loseta cerámica mayor de 40 x 40 cm y/o mármol en placas hasta 40 x 40 cm y/o granito en placas hasta 50 x 50 cm	Muebles Tipo "K"
7	De carga y/o marcos rígidos de concreto y/o acero y/o mixto mayor de 25 niveles	Mayor de 3.00 m con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o madera	losa concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 50.00 m	con claro que libra la estructura mayor a 30.00m	anterior y/o pastas químicas y/o tapiz importada y/o estucos	alfombra y/o loseta cerámica mayor a 40 x 40 cm y/o mármol mayor de 40 x40 cm y/o placas de granito mayor es de 90 x 90 cm y/o loseta de porcelanato mayor de 40 x 40 cm	fachada integral de cristal templado inteligente laminado, inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y acústico	mármol en placas mayor de 40 x 40 cm y/o de granito en placas mayor a 50 x 50 cm.	Muebles Tipo "L"

ESTRUCTURA

MUROS	3. De carga y/o marcos rígidos de concreto mayor de 2 y hasta 5 niveles	10
ALTURA DE ENTREPISOS	7. Mayores a 3.00 m. con o sin entrepiso de losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera	37
CUBIERTAS	3. Losa de concreto y/o losa aligerada y/o láminas con altura al punto más alto mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11
CLAROS	2. Con claro que libra la estructura mayor de 5.00 y hasta 10.00 m	11

ACABADOS

MUROS	2. Tabique y/o block aparente	4
PISOS	3. Mosaico de pasta y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica hasta 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	8
FACHADAS	2. Material aparente	5
RECUBRIMIENTOS EN BAÑOS Y COCINA	4. Loseta cerámica hasta 30 x 30 cm. y/o mármol hasta 10 x 30 cm.	3

SERVICIOS

MUEBLES DE BAÑO	Tipo H	3. Muebles tipo "H": Baño de color, en porcentaje blancos, calidad regular del país, accesorios porcelana, manuales y regaderas metálicos cromados de calidad regular.	5
-----------------	--------	--	---

TOTAL DE PUNTOS 94
CLASE DETERMINADA: 4 Buena



5.- CLASE MEDIANTE MATRICES DE CLASIFICACIÓN DEL CÓDIGO FISCAL:

Como se menciona anteriormente en las NORMAS DE APLICACIÓN, podemos ver en la clasificación con las matrices (NH No habitacional, Educación, Oficina y Salud) que a el inmueble objeto de esta tesina le corresponden los siguientes valores unitarios de las construcciones:

- CLASE SEGÚN LOS PUNTOS OBTENIDOS: **PB: EDUCACIÓN 5, OFICINAS: 4.**
PN1: SALUD: 4, OFICINAS: 4.
- VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE LE CORRESPONDE (\$/m²)
 - + construcciones PB: EDUCACION: \$ 3,864.43, OFICINAS: \$ 5,369.30
 - construcciones PN1: SALUD: \$ 4,995.52, OFICINAS \$ 5,369.30
 - + Estacionamientos, patios y plazuelas: \$ 299.97
 - + Cancha deportiva: \$ 149.25
 - + Jardín: \$ 186.55

Estos datos obtenidos de los parametros que estipula el Código, serán los que se utilizarán en el avaluo del inmueble, al tratarse este de un avalúo Catastral. En el apartado de construcciones , se tomará en cuenta los 3 tipos que presenta el inmueble al ser remodelada la planta baja en mas del 30% de su superficie y por el uso de los espacios en ambos niveles . Por lo anterior y como podemos observar en las matrices de características, esto modifica su costo de construcción \$/m², por lo que se tiene un costo por cada nivel y cada uso.

Para poder saber la reducción por edad del inmueble es importante mencionar, que la Facultad de Química terminó su construcción y fue inaugurada como tal en 1965 en Ciudad Universitaria. Sin embargo, a lo largo de los años posteriores, sus instalaciones han ido renovandose e incluso construyendo nuevos edificios, para cumplir con las necesidades que la Facultad y sus alumnos demandaban.(23)

Asi mismo en los últimos años, el edificio “C” tuvo algunas modificaciones significativas, como la actualización de toda la red de voz, datos y video en el 2005, el sistema de vacío de los laboratorios, colocando en ellos 225 tomas para sus 9 laboratorios en ese mismo año, y la remodelación de todas las aulas de la planta baja en muros, pisos y plafones, así como de todo su mobiliario.

Tomando en cuenta estos datos para la reducción por edad, y conforme a lo mencionado en las normas de aplicación se tomará el año 2005 para aplicar dicha reducción:

- **Reducción del 1% por cada año transcurrido de su última remodelación** (mayor al 30% de la superficie de construcción) =**10%**
- Y en cuanto a las **instalaciones** , al contar con instalaciones especiales en toda el área de laboratorios, así como en el centro de computo, se **incrementará el 8%**, que marca el Código.

23.- fecha de término de la facultad de Química CU UNAM, consultada en su página de internet oficial:

http://www.quimica.unam.mx/cont_espe2.php?id_rubrique=2&id_article=849&color=08346F&rub2=163 fecha de consulta: 28 de Agosto 2015.

24.- Remodelaciones de la facultad de química, información obtenida de la página de internet:

http://quimica.unam.mx/IMG/pdf/Gaceta_historica.pdf FECHA DE CONSULTA: 28 de Agosto del 2015





AVALÚO CATASTRAL



CALLE: AVENIDA UNIVERSIDAD
NUMERO: N° 3000 ANTES N° 85
COLONIA: CIUDAD UNIVERSITARIA
UNIDAD FACULTAD DE QUÍMICA
DELEGACIÓN: COYOACÁN
ESTADO: DISTRITO FEDERAL
C.P.: 04510
OBJETO DEL AVALÚO: CATASTRAL
FECHA DE AVALÚO: 01/09/2015



I.- ANTECEDENTES :

SOLICITANTE: **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

NOMBRE VALUADOR: **ARQ. MARÍA DE LOS ÁNGELES AGUIRRE SÁNCHEZ**

FECHA DEL AVALÚO: **01/09/2015**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: **EDIFICIO DE AULAS Y LABORATORIOS**

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: **PÚBLICA**

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

OBJETO DEL AVALÚO: **ESTIMAR EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE**

PROPÓSITO DEL AVALÚO: **DETERMINAR LA BASE GRAVABLE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: **AVENIDA UNIVERSIDAD**
Número: **Nº 3000 ANTES Nº 85**
Colonia: **CIUDAD UNIVERSITARIA**
Delegación: **COYOACÁN**
Estado y País: **DISTRITO FEDERAL**
Código Postal: **04510**

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: **159_753_01**

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:

ESCRITURA **NO ES APLICABLE**

NOTARIO
LIBRO
AÑO

ÁREA DE VALOR **A040237**

REG 159
MZNA 753
LOTE 1



II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	NH NO HABITACIONAL DE SERVICIOS TÉCNICOS, PROFESIONALES Y SOCIALES (SEDUVI) DE PRIMER ORDEN
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	EDIFICIOS DE UNO HASTA CINCO NIVELES
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	100% ALTA, CON RELACIÓN AL NÚMERO DE LOTES EDIFICADOS, CUENTA CON RESERVAS DE ÁREAS PROTEGIDAS.
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	EL USO DE SUELO DICTA SIN DENSIDAD, SIN EMBARGO CUENTA CON UNA DENSIDAD FLOTANTE MUY ALTA
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	C- MEDIO.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	CONTAMINACIÓN DEL AIRE Y VISUAL PRODUCIDA POR HUMO Y RUIDO DE VEHÍCULOS SOBRE CIRCUITO VEHICULAR CON TRAFICO CONSTANTE.
USO DEL SUELO :	NH ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS (SEDUVI)
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	COMO VÍALIDADES PRIMARIAS CON CIRCULACIÓN EN AMBOS SENTIDOS Y CAMELLÓN CENTRAL SE TIENEN: AL NORTE:CIRCUITO ESCOLAR, CASCO PRINCIPAL. AL SUR: CIRCUITO ESCOLAR, CASCO PRINCIPAL. AL ESTE:CIRCUITO EXTERIOR CIUDAD UNIVERSITARIA AL OESTE: AV. INSURGENTES SUR TODAS CON TRÁNSITO VEHICULAR CONSTANTE.



SERVICIOS PÚBLICOS

RED DE AGUA POTABLE: EL INMUEBLE CUENTA CON SUMINISTRO A LA RED MEDIANTE TOMA DE RED GENERAL DE CIUDAD UNIVERSITARIA

DRENAJE Y ALCANTARILLADO: RED DE RECUPERACIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. SEPARACION DE AGUAS NEGRAS PARA SU TRATAMIENTO

REDES DE ELECTRIFICACIÓN: SUMINISTRO A TRAVÉS DE RED SUBTERRANEA.

ALUMBRADO PÚBLICO: MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO.

BANQUETAS: DE CONCRETO DE 2.50 m DE ANCHO.

GUARNICIÓN: 25cm DE CONCRETO.

VIALIDADES: CON ANCHO DE CARRILES EN AMBOS SENTIDOS DE 9 m DE ANCHO Y CAMELLÓN DE 12.40 m, SUFICIENTES PARA EL TRÁNSITO VEHICULAR .

RED TELEFÓNICA: EXISTENTE SUMINISTRO AL INMUEBLE MEDIANTE CABLEADO SUBTERRANEO **RECOLECCIÓN DE**

BASURA: SERVICIO DIARIO POR EMPLEADOS DE LA FACULTAD.

TRANSPORTE: PRIVADO, MEDIANTE CAMIONES DE TRANSPORTE INTERNO POR TODA LA UNIVERSIDAD . **SEÑALIZACIÓN DE VÍAS Y**

NOMENCLATURA DE CALLES: EXISTENTE, A BASE SE MAMPOSTERÍA DE LA ZONA Y CONCRETO, SOBRE CAMELLÓN DE CIRCUITO.

EQUIPAMIENTO URBANO: EXISTENTE, CON CAFETERIAS, ÁREAS VERDES, PLAZAS, ÁREAS DEPORTIVAS, SERVICIOS MÉDICOS, VIGILANCIA, TODAS ESTAS CERCANAS AL EDIFICIO.

EDUCACIÓN : A UNA DISTANCIA DE 12 METROS . EXISTEN OTROS EDIFICIOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR, ASI COMO UN AUDITORIO a 18.00 m.

ATENCIÓN MÉDICA : A 610.00 m EXISTEN EL CENTRO MÉDICO UNIVERSITARIO, CON ÁREA DE URGENCIAS Y CONSULTA EXTERNA.

CENTRO DE ABASTOS : A 50.00m CUENTA CON LA CAFETERÍA DE LA FACULTAD Y A 1.20 KM SE ENCUENTRA LA TIENDA UNAM.

CENTROS DE CULTO : EN UN RADIO DE 3.4 KM , SE ENCUENTRA LA PARROQUIA LA ESPERANZA DE MARÍA EN LA RESURRECCIÓN DEL SEÑOR.

CENTROS DEPORTIVOS Y RECREACIÓN : DE A 10.00 M EXISTEN PLAZAS, JARDINES, CANCHAS MULTI USOS, A 325.00 m SE ENCUENTRA LA ALBERCA OLÍMPICA ASÍ COMO SU GIMNASIO, A 555.00 m EL TEATRO CARLOS LAZO.

NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES : SI EXISTE, MEDIANTE SEÑALETICA EN PIEDRA Y/O CONCRETO EN CAMELLONES SOBRE TODO EL CIRCUITO.

BANCOS EN UN RADIO DE 1.20 KM . DENTRO DE TIENDA UNAM

CENTROS COMUNITARIOS NO SE APRECIAN



III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO AL SUR DE LA FACULTAD DE QUÍMICA LOCALIZADO CON LA NOMENCLATURA: EDIFICIO "C", Y PERTENECE AL CASCO PRINCIPAL QUE CONFORMA CIUDAD UNIVERSITARIA UNAM. COLINDA AL NORTE CON EL CIRCUITO ESCOLAR INTERIOR DEL CASCO PRINCIPAL, AL SUR IGUALMENTE CON EL CIRCUITO ESCOLAR INTERIOR, AL ORIENTE CON EL CIRCUITO ESCOLAR EXTERIOR, Y AL PONIENTE CON LA AVENIDA INSURGENTES SUR .



MACRO LOCALIZACIÓN



MICRO LOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

DE ACUERDO A PLANOS PROPORCIONADOS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS DE LA UNAM, VERIFICADAS Y MODIFICADAS EN SITIO, CONFORME A SU ESTADO ACTUAL.

COLINDANCIAS DEL TERRENO:

- Al Norte : **EDIFICIO "A" FACULTAD DE QUÍMICA, CON AULAS Y BIBLIOTECA**
- Al Sur : **CIRCUITO ESCOLAR INTERIOR**
- Al Este : **AUDITORIO A Y B**
- Al Oeste : **ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO DE ENSEÑANZAS DE LENGUAS EXTRANJERAS**

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: (m²)

6447.35 m2(DESPLANTE DEL EDIFICIO Y ÀREAS EXTERIORES) SEGÚN PLANOS Y LEVANTAMIENTO EN VISITA

SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL EDIFICIO (m2)

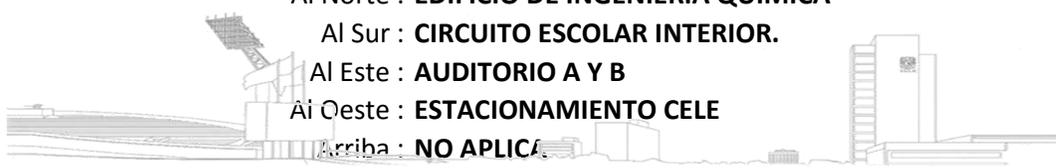
1939.05 m2, SEGÚN PLANOS Y LEVANTAMIENTO EN VISITA

SUPERFICIE PROPORCIONAL DEL ÀREA TOTAL TERRENO EN BASE A SU INDIVISO (m2)

NO APLICA

COLINDANCIAS DEL EDIFICIO:

- Al Norte : **EDIFICIO DE INGENIERÍA QUÍMICA**
- Al Sur : **CIRCUITO ESCOLAR INTERIOR.**
- Al Este : **AUDITORIO A Y B**
- Al Oeste : **ESTACIONAMIENTO CELE**
- Arriba : **NO APLICA**
- Abajo : **TERRENO**



SUP. DE CONSTRUCCIÓN: (m²)

DEL EDIFICIO: **4067.49 M2**

DE ÁREAS EXTERIORES: **4508.30 M2**

INDIVISO

NO APLICA

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

ES UN TERRENO SENSIBLEMENTE PLANO Y DE FORMA IRREGULAR EN EL DESPLANTE DEL EDIFICIO, SIN EMBARGO A NIVEL DE CALLE DEL CIRCUITO INTERIOR ESCOLAR TIENE UN DESNIVEL CONSIDERABLE DE APROXIMADAMENTE 3 MTS DE ALTURA, AL SER ESTE CASI DEL TAMAÑO DE ENTREPISO DEL EDIFICIO.

NUMERO DE FRENTES:

2.000

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

VISTA A EDIFICIOS DESTINADOS A LA EDUCACIÓN, DE 1 HASTA 5 NIVELES, ASÍ COMO CANCHAS DEPORTIVAS, ESTACIONAMIENTO Y ÁREAS JARDINADAS.

DENSIDAD PERMITIDA

SIN DENSIDAD (FUENTE SEDUVI)

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA

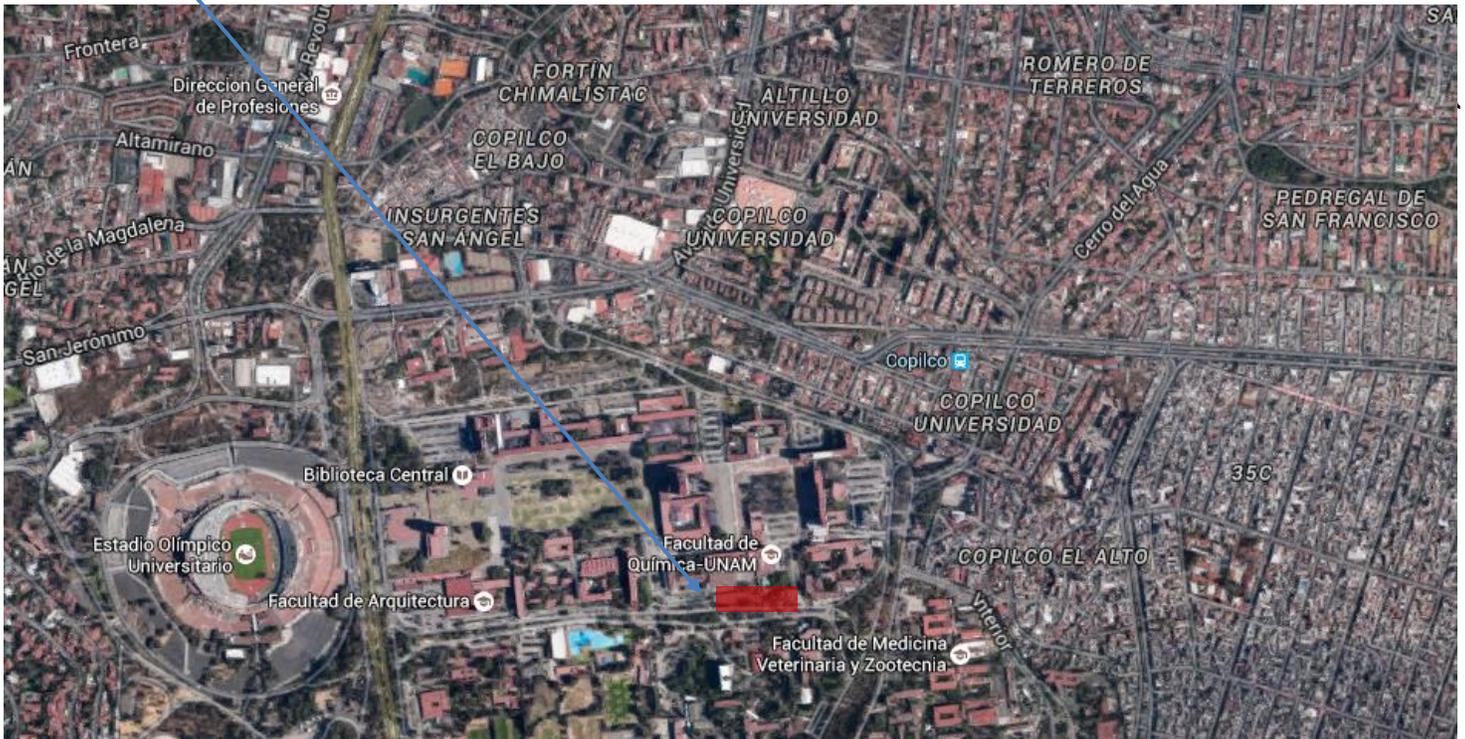
SIN INTENSIDAD (FUENTE SEDUVI)

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES

LAS PROPIAS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO, CON RESPECTO AL USO DEL INMUEBLE, NÚMERO DE NIVELES,ÁREA LIBRE, DENSIDAD, Y RESTRICCIONES.

CROQUIS:

FACULTAD DE QUÍMICA EDIFICIO "C"



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL:

NH ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS, DE ACUERDO A LA VISITA Y A LA BOLETA CATASTRAL. DESTINADA A EDIFICIOS DE AULAS Y LABORATORIOS. LOTE DE TERRENO DE FORMA IRREGULAR Y SENSIBLEMENTE PLANO EN EL ÁREA DE DESPLANTE DEL MISMO Y CON UN DESNIVEL CONSIDERABLE DEL NIVEL DEL CIRCUITO ESCOLAR (VEHICULAR), IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA EDIFICIO "C" FACULTAD DE QUÍMICA, EN EL CUAL SE DESPLANTA UN EDIFICIO DE 2 NIVELES. EN PLANTA BAJA CUENTA CON AULAS DE CLASE, CUBÍCULOS PARA PROFESORES/ SECRETARIA, SALA DE PROFESORES, ÁREA DE INFORMÁTICA, SERVICIOS Y CIRCULACIONES. MIENTRAS QUE EN EL PRIMER NIVEL CUANTA CON LABORATORIOS, CUBÍCULOS LABORATORISTAS Y DE PROFESORES, SERVICIOS, Y CIRCULACIONES. ADEMÁS POSEE ÁREAS VERDES, ESTACIONAMIENTO DE MAESTROS, CANCHAS DEPORTIVAS, Y PATIOS.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

TRES TIPOS, CON ESTRUCTURA A BASE DE MARCOS RÍGIDOS DE 2 NIVELES, LOSAS DE CONCRETO ARMADO Y ENTRE EJES NO MAYORES A 10 METROS. EN PLANTA BAJA (EDUCACIÓN) MUROS CON PASTA TEXTURIZADA, APLANADO DE YESO CON PINTURA Y LAMBRÍN DE MADERA EN AULAS. PISOS DE LOSETA CERÁMICA DE 30 X30. Y FACHADA DE CANTERA DE PIEDRA VOLCÁNICA DE LA ZONA Y CANCELERÍA. EN CUBÍCULOS(OFICINAS) MUROS DE TABLAROCA, PISO DE LOSETA VINÍLICA Y LOSETA CERÁMICA DE 30X30 EN BAÑOS, EN PLANTA NIVEL 1 (SALUD Y EDUCACIÓN) CON MUROS MATERIAL APARENTE DE TABIQUE VITRIFICADO, PISOS DE MOSAICO DE TERRAZO Y LOSETA CERÁMICA EN BAÑOS, Y FACHADA DE MATERIAL APARENTE CON TABIQUE VITRIFICADO.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

FUNCIONAL Y ESTETICAMENTE DE ACUERDO A SU ÉPOCA.

NÚMERO DE NIVELES:

EDIFICIO DE AULAS Y LABORATORIO DE DOS NIVELES

EDAD APROXIMADA:

10 AÑOS (EL INMUEBLE TIENE 50 AÑOS, SIN EMBARGO TIENE REMODELACIONES CONSIDERABLES HECHAS HACE 10 AÑOS)

VIDA ÚTIL REMANENTE:

50 AÑOS.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

BUENO.

CALIDAD DEL PROYECTO:

FUNCIONAL, CON VISTAS AGRADABLES, ACCESOS CLAROS, DISTRIBUCIÓN Y MEDIDAS ADECUADAS DE LOS ESPACIOS.



V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN: SE ESTIMA QUE LA CIMENTACIÓN ESTÁ RESUELTA A BASE DE ZAPATAS AISLADAS CON PIEDRA DE LA ZONA Y CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO. Y ZAPATAS CORRIDAS

ESTRUCTURA: ESTRUCTURA BASE DE MARCOS RIGIDOS DE CONCRETO ARMADO

MUROS: MUROS DE TABIQUE VITRIFICADO ESMALTADO EN AMBAS CARAS CON VISTA HACIA FACHADA E INTERIOR EN ACABADO APARENTE. Y MURO DE COLINDANCIA CON TERRENO DE CANTERA DE PIEDRA DE LA ZONA DE 30 CM DE ESPESOR.

ENTREPISOS: A BASE DE LOSAS DE CONCRETO CON ACERO DE REFUERZO DE 45cm ESPESOR.

TRABES Y COLUMNAS: TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO DE 60 X 40 CM.

ESCALERAS: ESCALERA A BASE DE RAMPA Y ESCALONES COLADOS DE CONCRETO ARMADO, RECUBIERTA CON LAJAS DE PIEDRA EN COLOR NEGRO, CON HUELLAS DE 30 CM Y PERALTES DE 15 CM DE ALTURA.

AZOTEAS: A BASE DE LOSAS DE CONCRETO CON ACERO DE REFUERZO Y PENDIENTES PARA BAJADA DE AGUAS PLUVIALES A REGISTROS O COLADERAS, IMPERMEABILIZANTE A BASE DE ROLLO PREFABRICADO CON MEMBRANA EN CAPAS DE POLIESTER.

ZOCLOS: DE 10cms. DE ALTO DEL MISMO TIPO DE LOS PISOS.

BARDAS: MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA VOLCÁNICA DE LA ZONA

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

AULAS: EN PISOS: LOSETA CERÁMICA DE 30 X 30 cms; EN MUROS: APLANADO CON PASTA Y PINTURA VINÍLICA EN BLANCO Y UN MURO CON LAMBRÍN DE MADERA DE ENCINO ; EN PLAFÓN: DE TABLAROCA RETICULAR SUSPENDIDA DE LOSA EN COLOR BLANCO.

ÁREA DE CUBICULOS /SALAS DE MAESTROS EN PISOS: LOSETA VINÍLICA DE 30 X 30 cms; EN MUROS: APLANADO CON PASTA EN TABLAROCA CON PINTURA VINÍLICA BLANCA; EN PLAFÓN: DE TABLAROCA RETICULAR SUSPENDIDA EN LOSA CON PINTURA VINÍLICA BLANCA.

AULA DE COMPUTO EN PISOS: LOSETA VINÍLICA DE 30 X 30 cms; EN MUROS: REVOCADO ACABADO LISO Y PINTURA VINÍLICA BLANCA; EN PLAFÓN: DE TABLAROCA RETICULAR SUSPENDIDA EN LOSA CON PINTURA VINÍLICA BLANCA.

BAÑO (2 NUCLEOS SANITARIOS): EN PISOS: DE LOSETA VINÍLICA DE 30X30cms; EN MUROS: REVOCADO ACABADO LISO Y PINTURA VINÍLICA BLANCA; EN PLAFÓN: APLANADO LISO CON PINTURA ESMALTE. EN PISOS DE LOSETA CERÁMICA DE 30X 30CM ; MUROS: LAMBRÍN DE AZULEJO DE 10 X 20 CM. PLAFÓN :DE TABLAROCA RETICULAR SUSPENDIDA DE LOSA EN COLOR BLANCO.

LABORATORIOS : EN PISOS: CERÁMICO DE 30X30cms; EN MUROS: ACABADO APARENTE DE TABIQUE VITRIFICADO ESMALTADO; EN PLAFÓN: LOSA DE CONCRETO CON APLANADO LISO Y PINTURA ESMALTE.

CUARTOS DE ASEO: EN PISO: LOSETA VINILICA O CERÁMICA DE 30X30 CM ; EN MUROS: REVOCADO LISO CON PINTURA BLANCA. PLAFONES: RETICULAR LISO CON PINTURA VINILICA BLANCA.

c) **CARPINTERÍA:**

PUERTA: DE TAMBOR Y MARCOS DE MADERA. CON ACABADO BARNIZADO, ALGUNAS CON CRISTAL PARA VISIBILIDAD INTERIOR A UN COSTADO; ÁREAS DE GUARDADO: (EN CTO. DE ASEO) ESTANTERÍA EMPOTRADA EN PARED DE MADERA CON ENTRAPAJOS ACABADO CON PINTURA ACRÍLICA.

d) **INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

MUEBLES DE BAÑO: INODOROS EN COLOR BLANCO DE MEDIANA CALIDAD EN MARCAS NACIONALES; CON LAVABOS EMPOTRADOS EN PLACA DE GRANITO , MEZCLADORA DE MEDIANA CALIDAD DE METAL CROMADO.

HIDRAULICA: SE ESTIMA A BASE DE TUBERÍA OCULTA DE COBRE, CON VALVULAS PARA CIERRE DE SUMINISTRO POR MUEBLE, LA RED DE SUMINISTRO ES A BASE DE TUBERIA DE DIFERENTES TIPOS Y CALIBRES COMO: ACERO, ASBESTO FIERRO, PVC, Y PEAD .(25)

SANITARIA: SISTEMA CONBINADO ENTRE AGUA RESIDUAL Y PLUVIAL, LLEGANDO AL COLECTOR DE "CASCO VIEJO", Y POSTERIORMENTE A PLANTA DE TRATAMIENTO, MEDIANTE RED DE DRENAJE Y FILTROS.(26)

e) **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:**

TABLERO CENTRAL, QUE RAMIFICA A LOS TABLEROS EN CADA UNO DE LOS LABORATORIOS SEPARANDO LUZ Y FUERA, TODOS LOS CIRCUITOS CON PROTECCIÓN MAGNETOTÉRMICA, CON SECCIÓN SUFICIENTE PARA EVITAR CAIDAS DE TENSIÓN Y CALENTAMIENTO.

f) **PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:**

PUERTA DE ACCESO EN PLANTA BAJA A BASE DE HERRERÍA TUBULAR , DE SALIDA A ESTACIONAMIENTO DE FIERRO FORJADO, VENTANERÍA EN PB Y FACHADA NORTE, CON HERRERÍA Y CANCELERÍA TUBULAR CON PINTURA DE ESMALTE EN COLOR AZUL Y AMARILLO.

g) **VIDRIERÍA:**

CRISTAL DE 6MM TRANSLUCIDO EN GENERAL Y ESMERILADO EN EL BAÑO.

h) **CERRAJERÍA:**

CON CERRAJERÍA CON PERILLA EXTERIOR CON CILINDROS DE PERNOS E INTERIOR LISA DE MARCA NACIONAL EN CADA ÁREA. EN ALGUNAS CON PASADORES PARA PUERTA DE EMBUTIR DE MARCA NACIONAL.

25.-Tipo de instalación hidráulica y sanitaria. Anexo balance hidráulico 2007, publicado por PUMAGUA, http://www.agua.unam.mx/assets/pumagua/informes/04_balancedeinstalacionhidraulica2009.pdf FECHA DE CONSULTA: 10 de Septiembre del 2015.

26.-Tipo de instalación sanitaria, publicado por PUMAGUA http://www.agua.unam.mx/assets/pumagua/informes/informe_PUMAGUA2008.pdf FECHA DE CONSULTA: 10 de Septiembre del 2015.



i) FACHADA:

EL EDIFICIO ES UN PRISMA RECTANGULAR CON FACHADA DE CRISTAL EN PLANTA BAJA Y MACIZO, CON VOLUMENES EN SALIENTE CON RELIEVES EN SU NIVEL SUPERIOR EN SU FACHADA NORTE. EN SU FACHADA SUR, EL VOLUMEN SE ROMPE DEJANDO VER LAS COLUMNAS EN SU NIVEL SUPERIOR Y EN EL INFERIOR TIENE UN MACIZO DE PIEDRA VOLCÁNICA DE LA ZONA. EN LA FACHADA ORIENTE, CUENTA CON UN MACIZO EN EL NIVEL SUPERIOR Y VESTÍBULO ENMARCANDO EL ACCESO. AL PONIENTE ES UN MACIZO CERRANDO ASI EL PRISMA.

j) INSTALACIONES ESPECIALES:

RED DE VOZ, DATOS Y VIDEO (2005)

ELEMENTOS ACCESORIOS:

SISTEMA DE VACIO, TUBERIA DE GAS, TUBERIA DE AGUA (2005)

INSTALACIÓN ELÉCTRICA CON TUBERIAS Y CONDUCTORES PROTEGIDOS PARA EVITAR CAIDAS DE TENSIÓN Y UN MEJOR FUNCIONAMIENTO

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

**REJAS DE PROTECCIÓN PERIMETRAL EN ACCESO Y ESTACIONAMIENTO.
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**



VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LOS FACTORES DE EFICIENCIA Y DEMÉRITO UTILIZADOS TIENEN COMO BASE EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA Y DE LA AUTORIZACIÓN DE SOCIEDADES Y REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A LA FECHA DEL AVALÚO.

LA EXISTENCIA FÍSICA DEL BIEN VALUADO Y SUS CARACTERÍSTICAS SE CONSTATARON DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN REALIZADA.

NO SE INVESTIGÓ LA PROPIEDAD LEGAL DEL BIEN VALUADO NI LA POSIBLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES SOBRE EL MISMO. EL PRESENTE AVALÚO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA OTRO PROPÓSITO DIFERENTE AL ESPECIFICADO EN LOS ANTECEDENTES DEL MISMO.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL BIEN EN ESTUDIO SE TOMARON EN CUENTA LOS SIGUIENTES ENFOQUES DE VALUACIÓN:

LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES, SE CONSIDERA EL DISEÑO, TIPO DE USO, CLASIFICACIÓN Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, DIMENSIONES, FORMA, ALTURA, ACONDICIONAMIENTO PARA EQUIPOS E INSTALACIONES ESPECIALES, ETC.

AL ESTIMAR LOS VALORES DE LOS EQUIPOS, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (VALORES DE REPOSICIÓN NUEVOS), SE CONSIDERA EL DISEÑO, EL TIPO DE USO, EL MODELO, SU CLASIFICACIÓN, LA CALIDAD DE LOS MATERIALES, SUS DIMENSIONES, LA TECNOLOGÍA, ETC.

EL VALOR DE REPOSICIÓN NETO DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LOS EQUIPOS, SE ESTIMA AL APLICAR LA DEPRECIACIÓN DEBIDA A LA PÉRDIDA DE VALOR POR EL DETERIORO FÍSICO DE LA MISMA (EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN), POR DESGASTE Y ESTROPEO CAUSADO POR EL USO Y LA ACCIÓN DE LOS ELEMENTOS, ASÍ COMO EL PROBABLE DAÑO EN LA INTEGRIDAD ESTRUCTURAL.

EL NÚMERO DE ESCRITURA NO ES APLICABLE AL SER UNA CORPORACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL ESTADO; DE LA MISMA MANERA, TIENE PLENA CAPACIDAD JURÍDICA POR LO QUE ES PROPIETARIA DE SI MISMA, SIENDO CADA RECTOR EL REPRESENTANTE LEGAL DE ESTA.(27)

POR LO ANTERIOR, TODOS LOS INMUEBLES LE PERTENECEN A LA UNAM , COMO LO PODEMOS VER ESTIPULADO EN SU LEY ORGÁNICA EN EL ART. 15.

LA CUENTA PREDIAL, CLASIFICACIÓN DE LA ZONA, ASI COMO SU DENSIDAD, USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD EN CUANTO A NÚMERO DE NIVELES, ÁREA LIBRE,INTENSIDAD Y DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, FUERON TOMADOS DE SEDUVI EN CIUDAD MX CON LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

27.- LEY ORGÁNICA Universidad Nacional Autónoma de México.

<http://www.dgelu.unam.mx/m2.htm> FECHA DE CONSULTA: 11 de Septiembre del 2015.



TODOS LOS \$/M2 APLICADOS AL TERRENO, CONSTRUCCIONES CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS Y EL INCREMENTO DEL PORCENTAJE POR INSTALACIONES ESPECIALES , FUERON TOMADO CON BASE A LO ESTIPULADO EN EL CÓDIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.

IGUALMENTE EL PROCEDIMIENTO UTILIZADO PARA REALIZAR EL PRESENTE AVALÚO CATASTRAL, FUE CON BASE A LO ESTIPULADO EN EL CÓDIGO FISCAL.

TODAS LAS SUPERFICIES, TANTO DE LAS CONSTRUCCIONES CUBIERTAS COMO DE LAS DESCUBIERTAS , FUERON CON BASE A LOS PLANOS SOLICITADOS PREVIAMENTE EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS, AL LEVANTAMIENTO EN LAS VISITAS AL SITIO DE ESTUDIO, Y AL USO DE HERRAMIENTAS COMO GOOGLE EARTH Y MAPS ESTOS ÚLTIMOS PARA LAS CONSTRUCCIONES DESCUBIERTAS.

EN CUANTO A LAS INSTALACIONES HIDRÁULICA Y SANITARIA, LOS DATOS FUERON OBTENIDOS CON BASE A LOS ESTUDIOS PRESENTADOS POR PUMAGUA EN LOS INFORMES PERIÓDICOS REALIZADOS PARA LA UNIVERSIDAD.

LA REDUCCIÓN POR EDAD SE TOMÓ EN CUENTA CON BASE A LA ÚLTIMA DE LAS REMODELACIONES QUE TUVO EL INMUEBLE , LA CUAL FUE EN EL AÑO 2005, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL INFORME QUE REALIZÓ LA FACULTAD DE QUÍMICA DE ESE PERÍODO, Y DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO FISCAL, EN DONDE SE REALIZA UNA REDUCCIÓN DESDE LA ÚLTIMA REMODELACIÓN DEL 1% POR CADA AÑO TRANSCURRIDO.



VII.- VALOR CATASTRAL

a) TERRENO

LOTE TIPO	NO APLICABLE	REG.	159
VALOR DE CALLE	\$ 3,660.79	MNZ.	753
USO DE SUELO	NH ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS (SEDUVI)	LTE.	1
ÁREA DE VALOR	A040237		
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	6447.35	M2	



FRACCIÓN	SUPERFICIE	VAL. UNIT.	COEF.	MOTIVO FR	VAL. PARCIAL
COMÚN	6,447.35	3,660.79	1.00	INTEGRO	\$23,602,394.41

SUB-TOTAL (a)

\$23,602,394.41

b) CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

TIPO	USO	NIVEL	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE M2
1	EDUCACIÓN	PB	AULAS	1594.40
2	OFICINAS	PB	CUBÍCULOS/SALA MAESTROS/SERVICIOS	344.65
3	SALUD	PN1	LABORATORIOS	1896.83
/	OFICINAS	PN1	CUBÍCULOS/ MAESTROS/LABORATORIO	231.60

TIPO	USO	M2	\$/m2	V.EDIFICACIÓN	F Ed	REDUCCIÓN EDAD	VALOR PARCIAL
1	EDUCACIÓN	1,594.40	\$3,864.43	\$6,161,447.19	10%	\$616,144.72	\$5,545,302.47
2	OFICINAS	576.25	\$5,369.30	\$3,094,059.13	10%	\$309,405.91	\$2,784,653.21
3	SALUD	1,896.83	\$4,995.52	\$9,475,652.20	10%	\$947,565.22	\$8,528,086.98

F Ed	factor de edad	10%
------	----------------	-----

SUB-TOTAL (1)	\$16,858,042.67
---------------	-----------------

incremento instalaciones espaciales	8%
-------------------------------------	----

INCREMENTO INSTALACIONES	\$1,348,643.41
--------------------------	----------------

SUB-TOTAL (b)

\$18,206,686.08



c) CONSTRUCCIONES DESCUBIERTAS

TIPO	USO	NIVEL	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE M2
1	PE	PB	ESTACIONAMIENTO/PATIO/PLAZUELA	1992.00
2	PC	PB	CANCHAS DEPORTIVAS	1496.90
3	J	PB	JARDÍN	1019.40

TIPO	USO	M2	\$/m2	V.EDIFICACIÓN	F Ed	REDUCCIÓN EDAD	VALOR PARCIAL
1	PE	1,992.00	\$299.97	\$597,540.24	10%	\$59,754.02	\$537,786.22
2	PC	1,496.90	\$149.25	\$223,412.33	10%	\$22,341.23	\$201,071.09
3	J	1,019.40	\$186.55	\$190,169.07	10%	\$19,016.91	\$171,152.16

F Ed	factor de edad	10%
------	----------------	-----

SUB-TOTAL (1)	\$910,009.47
----------------------	---------------------

incremento instalaciones espaciales	8%
-------------------------------------	----

INCREMENTO INSTALACIONES	\$72,800.76
---------------------------------	--------------------

SUB-TOTAL c) **\$982,810.23**

TOTAL VALOR FÍSICO O DIRECTO (a + b+ c)	\$42,791,890.72
---	------------------------



VIII.- RESUMEN

VALOR CATASTRAL:

\$42,791,891.00

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

SE CONCLUYE CON EL VALOR OBTENIDO MEDIANTE EL VALOR CATASTRAL, AL SER EL PROPÓSITO DEL PRESENTE AVALÚO LA OBTENCION DEL MISMO PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL O REALIZAR EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE PARA ESTAR EXENTOS DE DICHO IMPUESTO.

X.- CONCLUSIÓN

VALOR CATASTRAL:

\$42,791,891.00

CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN . 00/ 100 MN

Al día **01/09/2015**

**ARQ. MARÍA DE LOS ÁNGELES AGUIRRE
SÁNCHEZ**

FIRMA DEL VALUADOR



XIV.- REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA AÉREA



VISTAS EXTERNA FACHADA ORIENTE



VISTAS EXTERNA FACHADA PONIENTE



VISTAS EXTERNA FACHADA SUR



VISTAS EXTERNA FACHADA NORTE





CENTRO DE CÓMPUTO



CUBÍCULO MAESTROS



SANITARIOS PROFESORES



CUBÍCULO MAESTROS



AULAS



AULAS



CIRCULACIÓN



VESTÍBULO DE ACCESO PRINCIPAL



OFICINA PROFESOR EMÉRITO



LOCAL SINDICAL





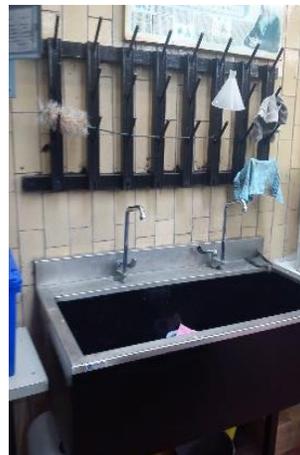
LABORATORIOS



LABORATORIOS



INSTALACIONES



TARJA



CIRCULACIÓN CON LABORATORIOS



TABLERO ELÉCTRICO



PROFESORES



LABORATORISTAS



CIRCULACIÓN



VESTÍBULO





C O N C L U S I O N E S



CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES

A lo largo de esta tesina, se ha realizado el estudio para elaborar el avalúo catastral del Edificio “C” de la Facultad de Química de la Universidad Nacional Autónoma de México; sin embargo, no es la única condicionante que fué tomada en cuenta para la realización de la misma. Porque si bién, el avalúo como tal es el tema central; también a mí muy particular punto de vista, es una alternativa de consulta por el contenido que proporciona.

Es por eso, que en estas conclusiones quiero hacer hincapié en el tema de la elaboración de la interpretación al Código Fiscal. Y me parece importante el realizarla, porque es parte fundamental que en nuestra profesión se conozca su contenido y por supuesto, el que nos lleve a aplicar las condicionantes que en él se contemplan para el ejercicio de nuestra profesión.

La normatividad del Código ha sido enriquecida con notas, con algunos conceptos importantes explicados para ampliar la información del mismo, introduciendo otra información que el Código hace referencia, pero tendrían que ser buscados en otros Manuales, y sobre todo con algunos aspectos que fueron explicados de forma práctica y digerida por mis maestros a lo largo de mí recorrido como estudiante de esta especialidad, y que he atesorado en mis apuntes de clase, dando como resultado el capítulo de interpretación del Código Fiscal, espero que les ayude a su consulta y a lo que esperan encontrar de información acerca de este tema.

Y escribo de esta manera, para la persona que lea estas páginas porque, como lo menciono en la justificación de la tesina, otro aspecto importante es el querer retribuir un poco de lo mucho que me dió la Universidad Nacional Autónoma de México, y la forma en que puedo hacerlo es dejando mi trabajo para que otros estudiantes o alguna persona que se interese por este tema, la lea y después forme su propia opinión .

Una vez hecha esta observación, abordaré el objetivo planteado en esta tesina, que es como mencioné, el de **determinar la base gravable para el pago de impuesto predial, mediante un avalúo catastral del edificio “C” de la Facultad de Química, localizada en el casco principal de Ciudad Universitaria UNAM.**

El resultado obtenido para este edificio es, como menciono en las conclusiones de mi avalúo, de **\$42,791,891. Pesos** de base gravable que genera este inmueble para el pago de impuesto predial.

Con este monto catastral, y como bien se estipula en el Código en su Art. 133, se puede iniciar el proceso para exentar el pago predial a este inmueble, y así poder utilizar estos recursos para su conservación, renovación de sus espacios y restauración de sus elementos para conservarlo. O bien, para seguir formando mas profesionistas como lo ha hecho esta Universidad a lo largo de su historia a pesar de todos los inconvenientes por los que ha pasado para poder realizarlo.

Y no me queda mas que mencionar y hacer referencia al maestro José Vasconcelos y a su lema que hizo a bien acuñar para esta NUESTRA ALMA MÁTER, la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

“POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPIRITU”..... Maestro José Vasconcelos.





BIBLIOGRAFÍA:

- 1.- Estructura del capítulo de antecedentes .Fuente: file:///F:/VAALUACION/TESIS/el-catastro-enmexico.pdf
Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.
- 2.- Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, (1991) "*Nuestra Constitución*", en: Historia de la libertad y soberanía del pueblo mexicano. Distrito Federal, México, núm. 23, Secretaría de Gobernación, artículos 122 al 155. Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.
- 3.- Noriega B.V., Pablo. septiembre-diciembre, (1993) "*Códice de Santa María Asunción, ejemplo de sistema catastral de origen prehispánico*", en: Vértices. Núm. 3, Aguascalientes, México, INEGI, 1993, pp. 6-13.
Fecha de consulta 22- Septiembre-2014.
- 4.- Cué Cánovas, Agustín. (1983) "*Historia social y económica de México (1521-1854)*". Distrito Federal, México, Trillas, p. 114. Fecha de consulta 22- Septiembre-2014
- 5.- González Blackaller, Ciro E. y Luis Guevara Ramírez. (1984) "*Hoy en la historia*". Distrito Federal, México, Herrero, p. 202. Fecha de consulta 22- Septiembre-2014
- 6.- De Icaza, Francisco. (1987) "*Recopilación de Leyes de las Indias*". Distrito Federal, México, Porrúa, p. 233.
Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.
- 7.- González de Cossio, Francisco. (1981) "*Historia de la tenencia de la tierra en México*". Tomo I. Distrito Federal, México, Centro de Estudios Históricos y Antropológicos de México-Secretaría de la Reforma Agraria (CEHAM-SRA), p. 302. Fecha de consulta 29- Septiembre-2014.
- 8.- De Solano, Francisco. Op. cit., p. 84. Fecha de consulta 30- Septiembre-2014.
- 9.- Cué Cánovas, Agustín. Op. cit., p. 115. Fecha de consulta 30- Septiembre-2014.
- 10.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1992) "*Derecho registral*". Distrito Federal, México, Porrúa, pp. 10-17. Fecha de consulta 30- Septiembre-2014.
- 11.- Miranda Basurto, Ángel. (1989) "*La evolución de México*". Distrito Federal, México, Numancia, pp. 287-292. Fecha de consulta 02- Octubre-2014.
- 12.- "Marco Histórico para el Sistema Catastral de México", en Country Report 2003, (Based on the PCGIAP-Cadastral Template 2003) Página Web: <http://www.geo21.ch/cadastraltemplate/countrydata/mx-esp.htm#C1> Fecha de consulta 02- Octubre-2014.
- 13.- Apuntes tomados de clase Aspectos Legales Inmobiliarios primer semestre Especialidad en Valuación Inmobiliaria Lic. Leonardo Riveros Fragoso. Fecha de consulta 02- Octubre-2014.
- 14.- Código Fiscal del Distrito Federal 2015, editorial Isef. Fecha de consulta desde el 03- Septiembre-2014.
NOTA: Solo serán contemplados los Artículos que correspondan a temas relacionados con valuación inmobiliaria
15. Manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.
http://cmicac.org.mx/documentos/cuadroinformacion/4.%20Manual_Procedimientos_Lineamientos_Tecnicos_Valuacion_Inmobiliaria2013-revision.pdf Fecha de consulta 03- Octubre-2014.
- 16.- Ley federal de bienes Nacionales http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf/dgapi/lgbn_t1cu.htm
Fecha de consulta 03- Octubre-2014.
- 17.-Apuntes tomados de clase Aspectos Legales Inmobiliarios primer semestre Especialidad en Valuación Inmobiliaria Lic. Leonardo Riveros Fragoso con Fecha 13- Mayo-2014.
- 18.- Salario Mínimo Vigente Distrito Federal 2015 publicado por la Secretaría del Trabajo y Previsión social http://www.conasami.gob.mx/pdf/tabla_salarios_minimos/2015/01_01_2015.pdf , Fecha de consulta 29- Junio- 2015.
- 19.-Apuntes tomados de clase de propedéutico de Estadística Especialidad en Valuación Inmobiliaria Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez. Con fecha 25- Octubre-2013.
- 20.- BIMSA Reports SA de CV., costos paramétricos de la construcción 20015.



21.-Nombramiento de la UNESCO a Ciudad Universitaria como Patrimonio Mundial.

<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina/es/58/decision-del-comite-de-patrimonio-mundial-unesco>. Fecha de consulta: 07 de Agosto 2015.

22.- Cuenta Catastral a la que pertenece el inmueble, SEDUVI CIUDAD MX:

http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCoyoacan&cuentaCatastral=159_753_01&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.180922&y=19.320946&z=0.5184m

Fecha de consulta: 26 de Agosto del 2015.

23.- fecha de término de la facultad de Química CU UNAM, consultada en su página de internet oficial:

http://www.quimica.unam.mx/cont_espe2.php?id_rubrique=2&id_article=849&color=08346F&rub2=163.

Fecha de consulta: 28 de Agosto del 2015.

24.- Remodelaciones de la facultad de química, información obtenida de la página de internet:

http://quimica.unam.mx/IMG/pdf/Gaceta_historica.pdf Fecha de consulta: 28 de Agosto del 2015.

25.- Tipo de instalación hidráulica y sanitaria. Anexo balance hidráulico 2007, publicado por PUMAGUA,

http://www.agua.unam.mx/assets/pumagua/informes/04_balancehidraulico2009.pdf Fecha de consulta: 10 de Septiembre del 2015.

26.- Tipo de instalación sanitaria, publicado por PUMAGUA

http://www.agua.unam.mx/assets/pumagua/informes/informe_PUMAGUA2008.pdf Fecha de consulta: 10 de Septiembre del 2015.

27.- LEY ORGÁNICA Universidad Nacional Autónoma de México.

<http://www.dgelu.unam.mx/m2.htm> Fecha de consulta: 11 de Septiembre del 2015.

Imagen C U pie de página: Hecho en México, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Imagen Planta CU, carátulas y portada de página:

<http://www.patrimoniomundial.unam.mx/pagina.php?lang=es&id=21>

